conseils des notaires

DÉTENTE

Jouez avec nous !
Rendez-vous dans nos pages été

PAGES 52 À 57

N°428 - Juillet-Août 2013

Mensuel - 3,90 €

DOSSIER

JEUX D'EAU ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'eau des villes et l'eau des champs

PAGE 15

Notaires de France

L'AUTO-ENTREPRISE

Le point sur ce statut et les options pour en sortir

PAGE 36

LES FIANÇAILLES

Entre promesse d'amour et cadre juridique

PAGE 40

HECTOR BERLIOZ

Le musicien rebelle et la comédienne désargentée

PAGE 48

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

Aïcha Slimane née le 15/08/1997 à Compiègne (60), fille de Fouad et Fatima

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CLERMONT FD	04 73 27 09 49	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	REIMS	06 10 61 21 70
CANNES	04 93 38 92 92	NANCY	03 83 32 26 82	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NANTES	02 40 69 60 60	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	PAU	05 59 92 86 69	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64			TOULOUSE	05 61 23 40 66

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

L'eau, enjeu du XXIe siècle p. **16**

Vivre sur l'eau p. **22**

Les zones inondables p. **32**

Pupilles de la Nation p. **39**

SOMMAIRE

N° 428
Juillet/Août 2013

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Les marchands de sommeil 6

Fausse bonne idée
Laisser mourir les poissons du voisin 8

Combien ça coûte ?
La promesse unilatérale de vente 11

DOSSIER

Jeux d'eau

L'eau en France
Enjeu du XXIe siècle 16

Protéger l'eau, un défi commun 18

Entretien avec Bernard Barraqué
« *Donner une place de premier choix à la nature* » 20

La pêche en eau douce, un loisir réglementé 21

Vivre sur l'eau 22

Puits et forages, comment faire son trou 26

Créer un étang, pas si simple 28

Traitement des eaux usées, un passage obligé 30

Prévenir les risques d'inondation 32

DÉCRYPTAGE

Vente ou location d'un bien
Les risques à répertorier 35

ENTREPRISE

Auto-entreprise… et après ? 36

FAMILLE

Pupilles de la Nation
Quand l'État adopte 39

Les fiançailles, un lien ténu 40

IMMOBILIER

Adjudication, faire face à la saisie 42

FISCALITÉ

Entreprise individuelle
Exonération de plus-values 44

ARGENT

La volatilité s'accroît dans des marchés perturbés 45

TRAVAIL

Avantages en nature et frais professionnels 46

TRÉSORS D'ARCHIVES

Le mariage d'Hector Berlioz 48

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection du mois 50

CAHIER D'ÉTÉ

Faites vos jeux ! 52

OFFRE D'ABONNEMENT p. 4

conseils des notaires

Abonnez-vous

à *Conseils des Notaires*

pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.

11 numéros

+

Station météo multifonction

Abonnez-vous

et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix public)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO428]

☐ je m'abonne pour 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON428]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

expire fin : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Ville : _____

Adresse mail (facultatif) : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/07//2013. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

conseils des notaires

N° 428- Juillet/Août 2013
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrices en chef adjointes :
Marie-Annick Gouguenheim
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction,
Responsable d'édition : Marie de Badereau
Rédaction : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville,
Éric Chaton, Ghislain Declercq,
Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan,
Frédéric Petit, Sylviane Plantelin,
Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon
(Centres de recherche, d'information
et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 4 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires,
BP 90006,
59718 Lille cedex 9
Tél. : 0320 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : © Radius Images /
Photononstop
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers,
ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU
au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

Jean-Marc Gourdon

Les actes de l'eau

À l'occasion des mutations immobilières, des donations ou des successions, les clients des notaires découvrent souvent des problèmes ou des décisions à prendre liés à l'eau. Se plonger dans les documents, titres et actes notariés est un passage obligé !

Les étangs, lieux de pêche ou de loisir ou partie d'une propriété, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. Fréquemment, ces surfaces d'eau ne sont pas connues de l'administration alors que leur déclaration est obligatoire. Le vendeur sera donc bien avisé, pour valoriser sa propriété, de procéder à leur régularisation administrative.

Dans les anciens titres de propriété, il est souvent fait mention, dans le descriptif des biens, de l'existence d'un puits, parfois mitoyen. Leur redécouverte peut rendre un immense service, ne serait-ce que pour l'entretien des jardins.

De même, les titres de propriété peuvent rappeler une servitude de passage ou d'utilisation d'un cours d'eau ou d'une canalisation. Leur consultation est indispensable car la servitude peut mettre à mal un projet de construction, s'il s'agit d'un terrain à bâtir. Au surplus, des droits et devoirs attachés à cet écoulement résultent non seulement des dispositions du Code civil, mais aussi des conventions antérieures.

Les nouvelles normes qui concernent les logements non reliés à un assainissement collectif et le fonctionnement des dispositifs individuels doivent être examinés avec attention. La rénovation d'un tel système engendre une dépense d'environ 10 000 €. Cet état de fait et cette dépense obligatoire lors d'une vente immobilière doivent être connus de l'acquéreur.

Les actes des notaires constituent donc de précieuses sources de renseignements pour les particuliers pour tout ce qui touche à l'écoulement des eaux et aux servitudes qui en découlent. Les usages locaux, le Code civil et la réglementation sur l'eau ne suffisent pas. Les actes authentiques, créateurs de droits et devoirs, ont toute leur utilité en la matière.

« Nous vous souhaitons un bel été et vous donnons rendez-vous début septembre. »

L'actu du mois

La chasse aux marchands de sommeil

La ministre du Logement Cécile Duflot a décidé de traquer les marchands de sommeil, ces propriétaires sans scrupules qui louent des logements indignes, voire insalubres.

© Pixel 66

Exit les logements qui compromettent la sécurité ou la santé de leurs occupants ? Et où des locataires sans autre choix s'entassent parfois à dix dans une pièce ? Au moins est-il permis de l'espérer… Car Cécile Duflot a promis de lutter sérieusement contre ceux qui exploitent la misère humaine en louant des taudis. Et elle pourrait bien inciter les vilains à rebrousser chemin grâce à quelques lignes fortes insérées dans son projet de loi sur le logement, 216 pages présentées ce 26 juin en Conseil des ministres.

Un fichier et de lourdes pénalités

Au-delà de la simplification de mise en œuvre des procédures, la ministre propose la création d'un fichier qui permettrait aux notaires de bloquer la vente aux acheteurs condamnés pour avoir loué des logements incompatibles avec la dignité humaine. Étant entendu que les sommes versées lors de la signature d'un avant-contrat resteraient acquises au vendeur.

Autre mesure forte, une astreinte de 200 euros par jour de retard dans l'exécution des travaux prescrits et non exécutés dans les délais, les fonds servant notamment au relogement des victimes. Et Cécile Duflot n'exclut pas l'idée d'aller jusqu'à la saisie des biens pour les plus récalcitrants.

Par les chemins détournés

Ces mesures, qui seront discutées cet automne au Parlement, vont assurément dans le bon sens. Elles obligeront à réaliser les travaux d'autant plus vite qu'elles seront appliquées rapidement et devraient dissuader les escrocs. Mais les malins auront tôt fait d'acheter leurs biens via des sociétés.

Comme le soulignait fort justement le Président Jean Tarrade dans l'interview qu'il donnait à *Conseils* en juin, la chasse aux marchands de sommeil passera sans doute aussi par un contrôle sur les ventes de parts immobilières, SCI ou autres.

Cécile Duflot intègre, certes, les « dirigeants sociaux et associés de la société » dans ses mesures de lutte contre les marchands de sommeil. Mais rien n'empêchera ces derniers de poursuivre leur commerce en toute impunité en achetant leurs biens sous forme de parts immobilières, la cession ne passant alors pas par la case notaire.

Des mailles de filet qu'il faudra bien resserrer si l'on veut aller au bout du processus. ■

Marie-Annick Gouguenheim

LOCATION

Fin de bail et travaux de remise en état

© Rio Patuca Images

Des bailleurs sollicitent en justice la condamnation des locataires à leur payer certaines sommes, notamment au titre du coût des travaux de remise en état des lieux loués. Les juges les déboutent de leur demande au motif que le constat de sortie indiquait que le propriétaire avait reçu les clefs sans réserve. La Cour de cassation censure cette décision.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 avril 2013

→ L'acceptation de la restitution des clefs n'emporte pas renonciation du bailleur à réclamer au locataire une remise en état des lieux loués.

COPROPRIÉTÉ

Les travaux de sécurité des ascenseurs reportés à 2014

L'exécution de la deuxième tranche des travaux de mise en conformité des ascenseurs, dont la date butoir était fixée au 3 juillet 2013, est reportée d'un an.

Communiqué de presse du ministère du Logement du 10 mai 2013

→ Sont notamment concernés les travaux d'installation des télé-alarmes ou des dispositifs de protection contre les risques électriques et ceux de happement par les parties tournantes.

© Herl

FAMILLE

Licencier une assistante maternelle : attention aux règles !

© Eric Isselée

Lorsque des parents ne souhaitent plus recourir aux services de l'assistante maternelle qu'ils emploient habituellement, ils doivent impérativement lui notifier leur décision par lettre recommandée avec avis de réception. La convention collective des assistants maternels du particulier employeur et le Code de l'action sociale et des familles imposent en effet l'envoi d'un courrier avant tout retrait de l'enfant.

Cour de cassation, chambre sociale, 10 avril 2013

→ C'est la date de première présentation de cette lettre qui fixe le point de départ du préavis éventuel.

Livret de famille : nouveau modèle

Avec l'entrée en vigueur du mariage pour tous, le livret de famille fait peau neuve. Les mentions « Époux ou père » et « Épouse ou mère » disparaissent, remplacées par un blanc neutre. Ce procédé est également utilisé pour les actes de décès des parents.

© Olivier Le Moal

Décret n° 2013-429 du 24 mai 2013 et arrêté du 29 mai 2013

→ Les officiers d'État civil continueront néanmoins à utiliser les anciens modèles de livret de famille jusqu'à épuisement des stocks.

Droit de visite : ce n'est pas à l'enfant de choisir

Un homme sollicite en justice la modification de son droit de visite et d'hébergement. Les juges le déboutent de sa demande. Ils estiment que ce droit devra s'exercer au gré des désirs de l'enfant. Leur décision est censurée par la Cour de cassation. Si le juge peut prendre en compte la volonté de l'enfant, il ne peut lui déléguer ses pouvoirs en prévoyant que l'exercice du droit de visite et d'hébergement ne pourra s'exécuter qu'avec son accord.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 6 mars 2013

→ Dans cette affaire, la fille indiquait ne plus vouloir voir son père du fait de son comportement violent.

© Snaptitude

IMMOBILIER

Commission de l'agent immobilier : le mandat de vente prime sur le compromis

Un vendeur conclut un contrat d'entremise avec un agent immobilier. Ce contrat spécifie que la rémunération de l'agent sera à sa charge. Un particulier se porte acquéreur et signe un compromis de vente dans lequel la commission de l'agent est mise à la charge de l'acheteur. Une fois le terrain vendu, l'agent immobilier assigne en justice l'acheteur en paiement de sa commission. Mais il est débouté. Conformément au mandat de vente, l'acheteur ne pouvait valablement s'engager, dans le compromis, à honorer la rémunération du professionnel.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 24 avril 2013

→ Seule une convention ultérieure à la vente permet de déroger aux termes du mandat.

Le remboursement anticipé d'un prêt doit être prévu au contrat

L'indemnité en cas de remboursement anticipé d'un crédit immobilier n'est due par l'emprunteur au prêteur que si elle a été expressément et clairement prévue au contrat. La simple indication de son mode de calcul dans les conditions générales ou particulières du contrat ne suffit pas à en exiger son paiement.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 24 avril 2013

→ En l'espèce, l'emprunteur réclamait la restitution de l'indemnité de remboursement anticipée qu'il avait versée à la banque au motif que le contrat n'en prévoyait pas.

CONSTRUCTION

Légiférer par ordonnance

Le texte de la ministre du Logement proposant de recourir à des ordonnances pour faire accélérer les projets de construction a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 20 juin. La première ordonnance, présentée au Conseil des ministres dès le 17 juillet, visera à renforcer la lutte contre les recours abusifs et à réduire les délais de traitement des contentieux. D'autres mesures du projet de loi seront mises en oeuvre à la rentrée. Elles permettront de définir un statut adapté pour le logement intermédiaire et de faciliter la transformation de bureaux en logement.

→ Il se sera passé trois petits mois entre l'adoption du texte et son annonce par François Hollande, le 21 mars dans le cadre de la présentation du Plan d'investissement pour le logement.

Fausse bonne idée !

Laisser mourir les poissons du voisin

La source née sur votre terrain est à vous, assurément. Et vous pouvez en user comme bon semble. À condition de ne pas porter préjudice à vos voisins…

© Paper Girl

Vous allez partir en vacances et vous envisagez de construire un petit barrage pour conserver l'eau de votre source afin d'alimenter votre potager pendant votre absence ? Réfléchissez à deux fois. Car vous pourriez avoir quelques ennuis avec votre voisin du « dessous ».

À qui profite la source ?

Les eaux de source profitent rarement à leurs seuls propriétaires. Rien de bien étrange à cela car elles suivent leur chemin au gré de la pente du terrain. Et si la propriété donne des droits, il n'est pas permis pour autant d'empêcher l'eau de couler pour en conserver l'usage.

De même, les eaux ne peuvent être détournées de leur cheminement naturel si cela est susceptible d'aggraver la situation d'autres propriétaires. Gare à celui qui dévie les eaux de sa source pour construire un garage attenant à sa maison, par exemple. Imaginez la tête du voisin qui retrouve ses poissons morts dans le point d'eau asséché… tandis que la précieuse ressource vient se déverser dix mètres plus loin, juste sous la balançoire des enfants d'à côté.

Au-delà des indemnités que l'un et l'autre seraient en droit d'exiger, on peut concevoir la qualité des relations de voisinage à venir !

Laissez ruisseler les eaux

La courtoisie joue dans les deux sens. Car si le propriétaire situé en amont doit respecter son voisin du dessous, il a droit, lui aussi, à quelques égards de ce dernier qui ne pourra empêcher les eaux de ruisseler.

Ainsi le propriétaire situé en aval ne peut-il construire une digue qui bloquerait l'écoulement naturel de l'eau. Il n'est cependant pas question d'accepter les eaux usées, fétides ou insalubres…

Pour résumer, on ne peut aggraver la situation d'un propriétaire voisin par un nouvel afflux d'eau, la modification ou la suppression de l'écoulement naturel de l'eau. Peu importe que les terrains soient ou non contigus. ■

Marie-Annick Gouguenheim

***Textes** : articles 640 et suite du Code civil*

DONATION

Don manuel n'est pas présent d'usage

L'administration fiscale différencie les présents d'usage des dons manuels. Lors d'une donation ou de l'ouverture d'une succession, les présents d'usage n'ont pas à être rapportés. Ils ne sont donc pas taxables. En pratique, la qualification du présent d'usage s'apprécie au cas par cas, en fonction des circonstances et sous le contrôle souverain des juges. Il n'existe aucun critère préétabli de proportionnalité avec les revenus ou le patrimoine du donateur.

Rescrit fiscal n° 2013-05 du 3 avril 2013

→ Le présent d'usage doit être fait lors d'une occasion particulière (anniversaire, réussite à un examen, mariage, etc.) et ne doit pas appauvrir celui qui donne.

© Diana Valuieva

FISCALITE

Salaires indus et imposition

Le salarié qui perçoit une rémunération à tort est imposé sur l'ensemble de ses revenus, y compris sur les salaires indus. Toutefois, il peut imputer ces salaires sur le montant brut (avant application de la déduction forfaitaire pour frais professionnels de 10 %) de ses « traitements et salaires » l'année au cours de laquelle il restitue l'argent à son employeur.

Réponse ministérielle n° 21988, JOAN du 4 juin 2013

→ En l'absence de salaires, la restitution des sommes est traitée comme un déficit. Le montant peut alors être retranché du revenu global imposable.

Amélioration de l'assistance fiscale internationale

Neuf nouveaux États ont signé la Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale : l'Arabie saoudite, l'Autriche, le Bélize, l'Estonie, la Lettonie, le Luxembourg, le Nigéria, la République slovaque et Singapour. Par ailleurs, le Burkina Faso, le Chili et le Salvador ont signé une lettre d'intention en vue de signer la Convention. Enfin, le Bélize, le Ghana, la Grèce, l'Irlande, Malte et les Pays-Bas, y compris les îles des Caraïbes (Bonaire, Saint-Eustache et Saba), ainsi qu'Aruba, Curaçao et l'île Saint-Martin, ont déposé leur instrument de ratification.

Communiqué de presse de l'OCDE du 29 mai 2013

→ Cette convention favorise les échanges de renseignements spontanés et améliore la coopération et la transparence entre les États par l'échange automatique de renseignements, les vérifications fiscales simultanées et une assistance en matière de recouvrement de l'impôt.

Quotient familial : une fiscalité moins favorable

© Lionel Valenti

Le plafond du montant du quotient familial, qui permet aux familles de bénéficier d'une réduction d'impôt en fonction du nombre d'enfants à charge, devrait être abaissé l'année prochaine. Il s'établira à 1 500 € par demi-part (contre 2 000 € actuellement). Parallèlement, le montant de la prestation d'accueil du jeune enfant sera réduit par deux pour les ménages les plus aisés. Le complément versé aux familles dans le cadre du congé parental sera par ailleurs modulé selon les ressources. Enfin, les réductions d'impôt pour les frais d'éducation au collège et au lycée seront supprimées.

Communiqué de presse du Premier ministre, 3 juin 2013

→ L'ensemble de ces dispositions sont censées, si elles sont adoptées, remettre les comptes de la branche famille à l'équilibre en 2017.

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages
mai 2013 125,57
avril 2013 125,50
mai 2012 124,73

Ménages urbains
mai 2013 125,38
avril 2013 125,29
mai 2012 124,57

Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

1er trim. 2013 .... 124,25 (+1,54 %)
4e trim. 2012 .....123,97 (+1,88 %)
3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 %)
2e trim. 2012 .... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

4e trim. 2012 .....1 639 (+0,06 %)
3e trim. 2012 .....1 648 (+1,48 %)
2e trim. 2012 .....1 666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 .....1 617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 .....1 638 (+6,85 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

4e trim. 2012..... 108,34 (+1,94 %)
3e trim. 2012.....108,17 (+2,72 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

février 2013 885,4
janvier 2013 884,6
décembre 2012 877,4

> Taux d'intérêt légal 2013 : 0,04 %

> Taux d'intérêt 2013 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0 %

> Smic horaire brut au 1er janvier 2013 : 9,43 €

DIVORCE

Partir n'est pas toujours une faute

Des juges prononcent le divorce d'un couple aux torts exclusifs du mari. Pour contester cette décision, l'époux fait valoir que sa femme a quitté le domicile conjugal avant d'y être autorisée par le juge. Mais il est débouté. Si les époux sont tenus de vivre sous le même toit, le départ de l'un ne constitue pas forcément une faute lorsqu'il est justifié par l'attitude de l'autre.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 15 mai 2013

→ En l'occurrence, plusieurs témoignages attestaient du comportement violent de l'époux. Les circonstances légitimaient donc l'abandon du domicile conjugal par l'épouse.

© Masson

Gare au harcèlement téléphonique !

© logistock

Une femme assigne son mari en divorce pour faute. Elle fait valoir plusieurs attestations de proches et de son ancien patron tendant à démontrer que son époux la harcèle au téléphone. Elle rapporte également la preuve des conséquences néfastes de cette situation sur sa santé. Les juges estiment que les agissements de l'époux constituent une violation renouvelée des devoirs et obligations du mariage et rendent intolérable le maintien de la vie commune.

Cour d'appel de Lyon, 12 mars 2013

→ Le divorce est prononcé aux torts exclusifs de l'époux.

Fixation de la prestation compensatoire et pension alimentaire

À l'occasion de son divorce, une épouse demande une prestation compensatoire. Les juges refusent en estimant que la rupture du mariage n'entraîne pas de disparité dans les conditions de vie respectives des époux. Pour arriver à cette conclusion, ils tiennent compte de la pension alimentaire que l'épouse perçoit du père pour l'entretien et l'éducation des enfants. Leur décision est sanctionnée par la Cour de cassation au motif que cette pension ne doit pas être prise en considération dans l'appréciation des ressources du demandeur.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 6 mars 2013

→ Les juges doivent, en revanche, tenir compte des revenus du travail et des indemnités de licenciement.

Charges du mariage et logement familial

Un couple, marié sous le régime de la séparation de biens, insère dans son contrat une clause prévoyant que la contribution de chacun aux charges du mariage se fera au jour le jour, sans qu'il y ait besoin de faire de comptes. À la suite de leur divorce, le mari invoque une créance au titre du remboursement de l'emprunt ayant servi à financer l'acquisition et l'aménagement de deux maisons adjacentes. Il est débouté de sa demande. S'agissant du logement familial, les juges estiment que ces dépenses relèvent de sa participation aux charges du mariage.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 15 mai 2013

→ Pendant toute la durée de la vie commune, l'époux avait, en effet, disposé de revenus confortables, bien supérieurs à ceux de sa femme.

© Alexandre Zveiger

Combien ça coûte ?
Les actes de l'immobilier

La promesse unilatérale de vente

Un avant-contrat est généralement conclu lorsqu'un vendeur et un acquéreur se sont mis d'accord sur un projet de vente immobilière. Selon les régions, il sera rédigé sous forme de compromis ou de promesse unilatérale de vente.

© Rido

L'avant-contrat a pour objectif de permettre la vente et l'achat en toute sécurité en préservant tout à la fois les intérêts du vendeur et de l'acquéreur. Diverses informations doivent ou peuvent être incluses dans cet avant-contrat. Il doit contenir les précisions indispensables sur la désignation et la description du bien vendu, sur les servitudes, sur la copropriété et, bien évidemment, sur tous les diagnostics qui doivent être connus de l'acquéreur. La promesse de vente doit également déterminer les conditions de la vente projetée, la date de la prise de possession ainsi que la date limite de signature de l'acte de vente. Et, bien sûr, toutes les conditions suspensives telles que l'obtention d'un crédit ou d'un permis de construire.

Le rôle du notaire

Avant la signature, le notaire va procéder à un grand nombre de vérifications concernant notamment l'identité et la capacité des parties, la désignation et l'origine de propriété du bien vendu, l'existence de servitudes, la situation du bien par rapport à une éventuelle copropriété ou un lotissement. Une attention toute particulière sera portée sur les travaux effectués préalablement à la vente et pouvant donner lieu à une autorisation d'urbanisme ou à un accord de la copropriété.

Le notaire, après avoir pris les renseignements auprès de l'acquéreur et du vendeur, rédigera avec soin les conditions suspensives et, tout spécialement, celle ayant trait à l'obtention de l'emprunt du futur acheteur. Enfin, le notaire veillera au respect, en faveur de l'acquéreur, du délai de rétractation.

Cas pratique

Monsieur A. a mis en vente sa maison située au bord de la mer et a trouvé un acquéreur au prix de 320000 €. Cette maison construite dans un lotissement a été achevée il y a huit ans.

Pour préparer la promesse de vente, le notaire lui a demandé de fournir le titre de propriété du terrain, le règlement du lotissement. Il lui réclame également le compte rendu de la dernière assemblée générale de l'association syndicale et, tout particulièrement, le permis de construire, la conformité de la maison, le contrat de construction et les factures et assurances des différents intervenants.

La promesse de vente a été signée et l'acquéreur a versé chez le notaire une indemnité d'immobilisation de 5 %, soit 16000 €. Il a également versé à l'office notarial une somme de 300 € qui correspond à hauteur de 125 € aux droits fiscaux perçus par l'état au titre de la promesse de vente. Le montant des honoraires hors taxes est de 27,30€ HT. Le surplus des frais permettra de régler le coût des documents nécessaires à la préparation de l'acte de vente et, notamment, les certificats hypothécaires. ■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : le bail commercial

VOISINAGE

Le bornage n'empêche pas la revendication

Un couple revendique en justice la propriété d'une partie du terrain du voisin. Pour sa défense, le propriétaire attaqué fait valoir un procès-verbal de bornage signé quelques années plus tôt. Par cet acte, chacune des parties reconnaissait l'exactitude de la limite de ses parcelles et s'engageait à s'en tenir à cette délimitation. Mais la Cour de cassation est claire : les actes relatifs aux bornages, amiables ou judiciaires, n'ont de force probante qu'à l'égard des limites des propriétés concernées.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 23 mai 2013

→ Les actes de bornages n'apportent en revanche aucun élément quant aux identités des propriétaires.

Panneaux solaires et ombre des arbres

Lorsque l'ombre des arbres d'une propriété voisine nuit au fonctionnement des panneaux solaires installés sur le toit d'une maison, les règles du Code civil s'appliquent. Toutefois, en cas de trouble anormal de voisinage, le juge peut contraindre le propriétaire des plantations à procéder à leur élagage, même si les distances de plantation minimales ont été respectées.

Réponse ministérielle n° 14844, JOAN du 30 avril 2013

→ Il peut y avoir trouble anormal, par exemple, en de cas de perte importante de luminosité et d'ensoleillement, d'accumulation de débris végétaux sur le toit, de déséquilibre phytosanitaire du sol.

© Chromorange Vario Créative / Photononstop

Agenda

Signac, les couleurs de leau, à Giverny (27)

Exposition au Musée des impressionnismes de Giverny
Jusqu'au 2 juillet 2013

Derrière mon robinet coule une rivière, à Mably (42)

Exposition à la Gravière aux Oiseaux
Jusqu'au 31 août 2013

Enquête sur l'eau, à Paris

Exposition au Pavillon de l'eau (Paris 16e)
Parcours ludique pour les enfants
Jusqu'au 31 août 2013

Planète Grenouille, à Paris

Exposition au cabinet de curiosité du Jardin des Plantes (Paris 5e)
Jusqu'au 15 septembre 2013

D'une rive, l'autre, paysages et scènes des bords de l'eau. Peintres anglais et français du XIXe siècle, à Saint Riquier (80)

Exposition à l'abbaye de Saint-Riquier
Jusqu'au 23 septembre 2013

Pissaro au fil de la Seine, au Havre (76)

Exposition au Musée d'art moderne André Malraux
Jusqu'au 29 septembre 2013

La couleur réfléchie, l'impressionnisme à la surface de l'eau, à Rouen (76)

Exposition au Musée des Beaux-Arts
Jusqu'au 29 septembre 2013

Un été au bord de l'eau. Loisirs et Impressionnisme, à Caen (14)

Exposition au musée des Beaux-Arts
Jusqu'au 29 septembre 2013

Salon Piscine & Jardin Nice-Côte d'Azur (06)

Au Min d'Azur
(100 exposants)
Du 20 au 23 septembre 2013

Salon Piscine & Spa à Paris

Parc des expositions
Porte de Versailles, Paris 15e
Du 7 au 15 décembre 2013

SUCCESSION

Les dettes prescrites ne se rapportent pas

En 1962, un homme reçoit de ses parents la somme de 213 403,17 €. Son père décède en 1982 et sa mère en 2006. Ses frères et sœurs lui demandent alors de rapporter à la succession les sommes qu'il a perçues, estimant qu'il s'agissait d'une donation indirecte. Refus de la Cour de cassation. Aucun rapport n'est dû au titre d'une dette qui se trouve prescrite au jour de l'ouverture de la succession.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 15 mai 2013

→ La somme litigieuse avait fait l'objet d'une reconnaissance de dette, signée par son débiteur en 1962.

Sort de la part de celui qui renonce à l'héritage

Depuis le 1er janvier 2007, la part de l'héritier qui renonce à la succession échoit à ses descendants. Auparavant (pour les successions ouvertes avant 2007), cette part était partagée entre ses cohéritiers. C'est ce que vient de rappeler la Cour de cassation. Dans cette affaire, un seul des enfants (la fille) avait accepté l'héritage de ses parents. Elle s'estimait, de ce fait, être seule propriétaire du terrain faisant partie de l'héritage. Elle a obtenu gain de cause en justice. Compte tenu de la date d'ouverture de la succession (2004), ses neveux et nièces ne pouvaient valablement prétendre à la part de leur parent renonçant.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 29 mai 2013

→ L'héritier qui renonce à la succession ne reçoit aucun bien mais n'est pas, en contrepartie, redevable des dettes du défunt.

© Vipalad

Transfert du bail au conjoint survivant

Un homme séparé de sa femme est locataire de son logement. Il décède. La propriétaire estime que les loyers continuent d'être dus par l'épouse et en réclame le paiement en justice. Elle est déboutée de sa demande. Au décès du locataire, le bail est transféré au conjoint survivant qui n'habite pas les lieux à la condition qu'il en fasse la demande.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 10 avril 2013

→ Dans cette affaire, la veuve avait donné pour instruction au notaire de débarrasser le logement. Son intention de ne pas occuper l'appartement était donc sans équivoque.

L'usufruitier ne doit pas d'indemnité d'occupation

Suite au décès de son époux, une femme, bénéficiaire d'une donation au dernier vivant, opte pour le quart des biens en pleine propriété et les trois quarts en usufruit. La fille du défunt, issue d'une première union, demande que soit mis à la charge de la veuve le paiement d'une indemnité relative à l'occupation privative d'un immeuble. Mais la Cour de cassation est claire : la femme ayant opté pour la plus large quotité disponible entre époux, il n'existe aucune indivision en jouissance… Toute indemnité d'occupation doit donc être écartée.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 15 mai 2013

→ L'indemnité d'occupation suppose une indivision en jouissance lorsqu'elle est réclamée entre cohéritiers.

CAUTIONNEMENT

Nullité de l'acte : les limites du formalisme

Des juges prononcent la nullité d'un cautionnement car la mention manuscrite ne reprenait pas mot à mot le texte des articles L. 341-2 et L. 341-3 du Code de la consommation. La Cour de cassation sanctionne cette décision. Il importe peu que le terme « prêteur » soit remplacé par le terme « banque », ou encore que les termes « personnel et solidaire » caractérisent la « caution ».

Cour de cassation, 1re chambre civile, 10 avril 2013

→ Ces substitutions n'affectent ni le sens ni la portée des mentions manuscrites exigées par le Code de la consommation.

© Africa Studio

VIE PRATIQUE

© Julien Thomazo / Photononstop

Réception d'un recommandé : nouvelles règles

À compter du 1er juillet 2013, si la personne qui accepte l'envoi recommandé (courrier ou colis) a déjà justifié de son identité à l'adresse indiquée auprès du même employé chargé de la distribution, l'employé peut remettre l'envoi sans nouvelle présentation d'une pièce d'identité.

Arrêté du 21 mai 2013

→ En pratique, les facteurs demandent déjà rarement aux personnes de justifier de leur identité.

Au-delà du temps, continuez à protéger la planète !

Par un legs à Greenpeace, faites perdurer vos idéaux et offrez aux générations futures les moyens de préserver la planète et tous les êtres qui la peuplent...

Freiner l'emballement climatique, protéger les océans, préserver les forêts, lutter contre l'extinction des espèces animales... **La protection de l'environnement nous engage pour de longues années.** En nous désignant comme l'un de vos bénéficiaires, vous nous donnez les moyens de pérenniser notre mission et **vous garantissez cette indépendance financière** qui nous permet de conserver en toute occasion notre liberté de parole et d'action.

Nous vous accompagnons et répondons à toutes vos questions :

Anne-Marie Schmit
Directrice de la collecte de fonds et des Relations Adhérents
Florence Teissier
Chargée de projet legs, donations, assurances-vie
Tel : 01 80 96 97 05

GREENPEACE

EN BREF...

ENTREPRISE

Le statut de l'auto-entrepreneur bientôt modifié

L'auto-entrepreneur dont le chiffre d'affaires dépassera, pendant plus de deux ans, 19 000 € pour les artisans et les professions libérales, et 47 500 € pour les activités de commerce, devra, contrairement à la législation actuelle, basculer dans le régime classique de la création d'entreprise. Cette nouvelle mesure, si elle est confirmée, devrait entrer en vigueur au 1er janvier 2015.

Compte rendu du conseil des Ministres du 12 juin 2013

→ Pour tous les auto-entrepreneurs qui ne dépassent pas ces seuils intermédiaires, le régime demeurera inchangé.

ASSURANCE

Évolution des risques couverts par la garantie

Un couple confie la construction de sa maison à un entrepreneur. Placé en liquidation judiciaire, ce dernier omet de signaler à son assureur les désordres apparus après la réception des travaux. Les juges accordent néanmoins aux nouveaux propriétaires le montant de la prime d'assurance prévu au contrat.
Mais la Cour de cassation censure cette décision. L'omission ou la déclaration inexacte d'un risque de la part de l'assuré entraîne la réduction de l'indemnité en cas de sinistre. Il en va de même s'il oublie de signaler que le risque s'est modifié ou aggravé depuis la signature du contrat.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 15 mai 2013

→ En cas de mauvaise foi, le contrat peut même être annulé.

Assurer sa forêt contre les risques de tempête

Le compte épargne d'assurance pour la forêt permet aux propriétaires de forêt de se constituer une épargne défiscalisée afin de financer les travaux de prévention contre un sinistre naturel (ou de reconstruction). Son titulaire doit apporter les justificatifs (notamment les devis et factures) pour pouvoir effectuer des opérations de retrait.

Décret n° 2013-461 du 3 juin 2013

→ Le montant des dépôts autorisé est égal au produit de 2 000 € par le nombre d'hectares de forêt assurés, dans la limite d'un plafond global de 50 000 €.

PÉNAL

Amendes et véhicules professionnels

© Vo

La Cour de cassation estime que la retenue sur salaire par l'employeur pour le remboursement des contraventions afférentes à un véhicule professionnel est illégale car elle constitue une sanction pécuniaire, prohibée par le Code du travail (sauf en cas de faute lourde).

Cour de cassation, chambre sociale, 17 avril 2013

→ En pratique, l'employeur qui ne souhaite pas assumer ces dépenses doit donc s'opposer au paiement du PV et indiquer les coordonnées du salarié conducteur du véhicule.

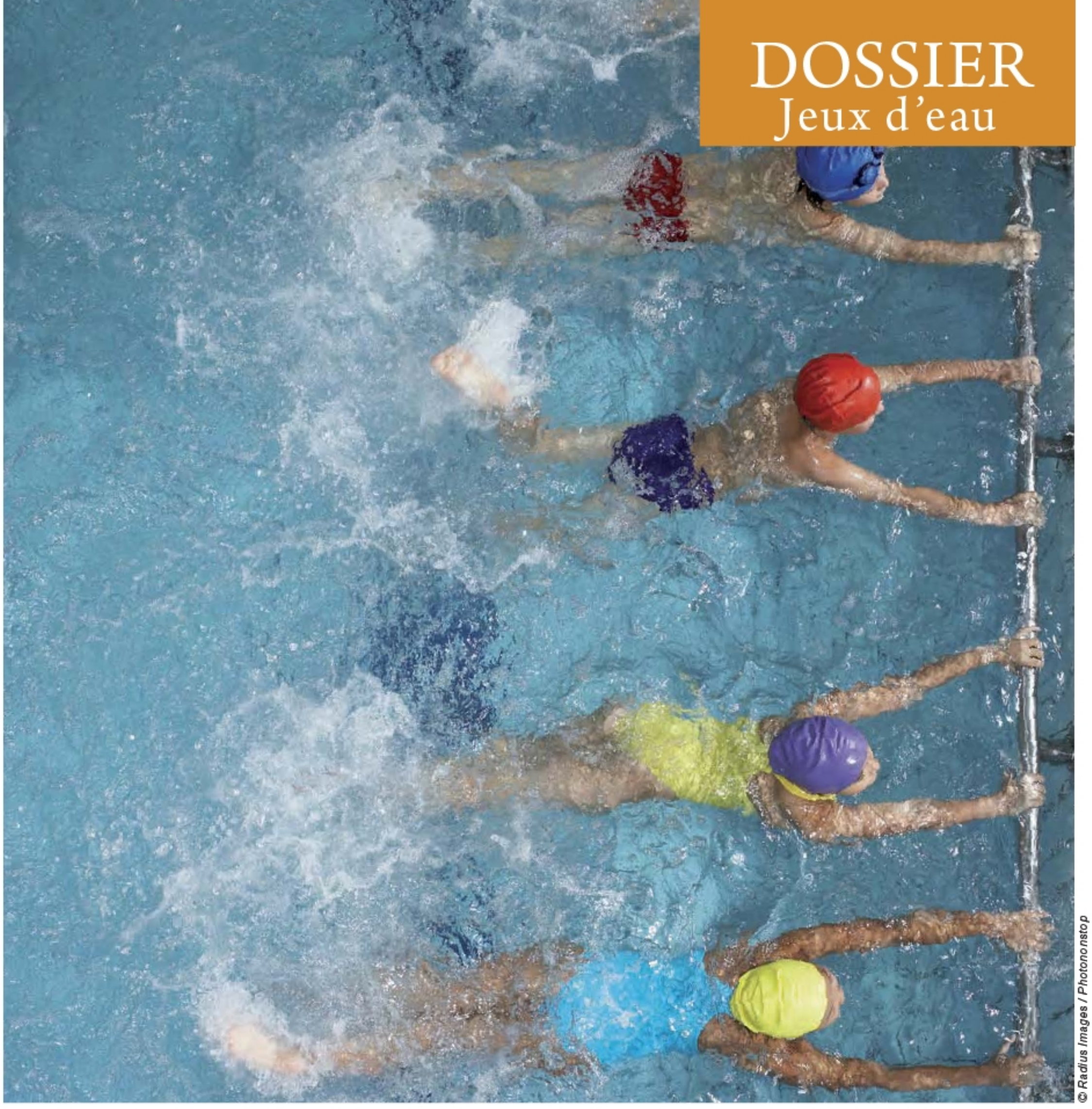
Le droit au respect de sa vie privée

Relaxé une première fois dans une affaire de vol, puis ayant bénéficié d'un classement sans suite une seconde fois pour des faits similaires, un homme conteste devant la Cour européenne des droits de l'Homme la conservation de ses empreintes par les autorités françaises dans un fichier. Les juges lui donnent raison.

Cour européenne des droits de l'Homme, 18 avril 2013

→ La conservation des empreintes du requérant constituait, dans cette affaire, une atteinte disproportionnée à son droit au respect de sa vie privée.

© Demydenko Mykhailo



© Radius Images / Photononstop

L'eau des villes et l'eau des champs

Après ce printemps tant arrosé, l'eau coule à flot, parfois trop. *Conseils* vous invite à une balade au fil de la précieuse ressource, souterraine ou de surface. Des enjeux environnementaux à la régularisation d'un étang, en passant par les règles d'assainissement, l'aménagement d'un puits, les risques d'inondation, la vie sur une péniche… Bonne pêche à l'info.

Environnement

L'eau en France enjeu du XXIe siècle

En France, le caractère inestimable de l'eau n'est pas toujours perceptible, puisqu'il nous suffit de tourner un robinet pour qu'elle coule en abondance. Pourtant, faute d'actions concrètes, cet élément indispensable à nos vies est menacé.

Depuis les années 60, croissances industrielle et démographique ont multiplié nos besoins en eau, entraînant une surexploitation de cette ressource et augmentant les pollutions. C'est pourquoi les droits français et européen tentent de réguler la répartition des ressources en eau, tout en préservant la précieuse source. Objectif difficile et jusque-là non atteint, qui sera inévitablement celui de ce XXIe siècle.
Depuis quelques années, la France s'est fixée comme objectif de protéger ses ressources, en eau en qualité et en quantité. Elle vise ainsi la préservation des eaux face aux nombreux déséquilibres dus à la pollution, mais aussi une meilleure gestion de nos prélèvements.

Une qualité qui laisse à désirer

En France, seule la moitié des eaux de surface et souterraine est en « bon état chimique », c'est-à-dire en pollution limitée. La quasi-totalité des cours d'eaux (91 % des points de captage mesurés) et les deux tiers des eaux souterraines (70 %) présentent des traces de pesticides, l'un des polluants les plus répandus.

L'agriculture intensive mise en cause

L'activité humaine est à l'origine des principales formes de pollutions. L'agriculture intensive est l'un des pollueurs les plus importants. Le recours aux engrais et pesticides, mais aussi les rejets provenant des élevages industriels, entraînent depuis des années la pollution des nappes phréatiques et des eaux de surface. Mais, l'agriculture est loin d'être l'unique coupable.
Les activités industrielles sont aussi pour beaucoup responsables : elles représentent la moitié des rejets organiques et la quasi-totalité des rejets toxiques. Cette pollution industrielle a été largement réduite par l'action des Agences de l'eau créées en 1964, qui prélèvent des taxes sur la pollution pour financer la construction des stations d'épuration. Il subsiste toutefois des résidus des pollutions industrielles anciennes dans de nombreux sols et sous-sols. Les usages domestiques sont, eux aussi, de grands pollueurs. Et la cause, notamment, d'une pollution microbiologique provenant des rejets de matières organiques, dont les excréments porteurs de microbes.

Destruction des milieux aquatiques

Dans l'eau, les substances polluantes entraînent un déséquilibre des écosystèmes. L'un des phénomènes les plus connus est la multiplication des algues vertes en milieu aquatique. Elle est le signe d'une trop forte concentration d'éléments nutritifs comme le phosphore (contenu

© Altin Osmanaj

La pollution industrielle a été largement réduite par l'action des Agences de l'eau nées en 1964.

© murc

En France, la quasi-totalité des cours d'eau présente des traces de pesticides.

dans les lessives par exemple) et l'azote (présent dans les nitrates). Ceux-ci accélèrent la suralimentation des végétaux. C'est l'eutrophisation : les algues absorbent l'oxygène, entraînant l'appauvrissement puis la mort des écosystèmes aquatiques.
Également dangereuses, les substances toxiques sont une menace pour la flore, la faune et l'homme. Elles provoquent la bioamplification : le taux de ces substances s'accroît à chaque stade de la chaîne alimentaire et augmente ainsi les risques de déséquilibres biologiques pour les organismes vivants.
L'eau que nous consommons est-elle dangereuse pour la santé ? Normalement non. Il faut savoir que l'eau consommée est traitée (essentiellement par du chlore). L'eau du robinet est considérée comme l'un des aliments les plus contrôlés en France et fait l'objet d'un suivi sanitaire permanent. Le droit européen, avec sa directive 98/83/CE, fixe des exigences à respecter au niveau de la qualité des eaux destinées à la consommation.
Un arrêté du 11 janvier 2007 impose quant à lui des normes de qualité pour un certain nombre de substances présentes dans l'eau potable comme le chlore, le calcaire, le plomb, les nitrates, les pesticides. La présence de ces polluants ne doit pas dépasser les taux réglementaires afin de limiter les risques sanitaires.

La crainte de « l'effet cocktail »

Toutefois, quelques incertitudes persistent. Le rapport 2011 « Eau de boisson » de l'ONG *WWF* affirmait avoir trouvé 19 molécules dans l'eau du robinet de 41 villes testées en 2009. Et ce malgré le respect des normes en vigueur. L'organisation s'inquiétait des méfaits possibles d'une consommation prolongée d'une eau contaminée par des polluants, même inférieurs aux taux réglementaires, notamment sur les risques de perturbations endocriniennes.
La fondation invoquait ses craintes de « l'effet cocktail » : la consommation, même à faibles doses, de substances dangereuses peut-elle provoquer des effets néfastes sur la santé dès lors qu'elles sont associées ? Dernièrement, le rapport « Les effets combinés des produits chimiques - mélanges chimiques », remis en juin 2012 par la Commission européenne, reconnaissait le manque d'informations et d'encadrement réglementaire sur les effets cumulés de ces substances.

Préserver l'eau en quantité

Globalement, les ressources nationales en eau sont suffisantes. La France reçoit chaque année près de 486 milliards de mètres cubes d'eau de pluies, dont plus de 175 milliards alimentent les ressources en eau. Si l'eau est abondante, il existe sur le territoire des disparités à prendre en compte. Certaines régions connaissent une pluviométrie faible, expliquant les sécheresses, d'autres ont des sous-sols ayant une capacité limitée pour retenir l'eau. Les ressources doivent être réparties équitablement pour couvrir tous les besoins. Nous prélevons en moyenne 34 milliards de mètres cubes d'eau par an, dont 6 milliards (appelée la part consommée) ne retournent pas au milieu naturel.

Concilier usages et environnement

L'homme perturbe le cycle de l'eau en quantité, par ses prélèvements et sa consommation. Une partie de l'eau qu'il consomme est polluée, une autre disparaît et le reste retourne au milieu naturel.
La gestion de l'eau repose sur un équilibre entre répartition des ressources et respect de l'environnement. Sur le long terme, les prélèvements intensifs réduisent le débit des cours d'eau et le niveau des nappes souterraines.
Ces phénomènes ont des conséquences directes sur la mise en danger des milieux aquatiques, mais aussi sur les besoins des secteurs d'activités qui en dépendent : industrie, agriculture, énergie… ■

Magali Sennane

Environnement

Protéger l'eau, un défi commun

Il est impératif de protéger l'eau, tant à l'égard de la qualité que de la quantité. Cette responsabilité est celle de plusieurs acteurs, tous autant déterminants dans la préservation des ressources : l'Europe, l'État et les citoyens.

© Photononstop

Moins de 40 % des masses d'eau de surface sont en bon état écologique.

L'« *L'eau n'est pas un bien marchand comme les autres, mais un patrimoine qu'il faut protéger, défendre et traiter comme tel* », souligne la directive-cadre sur l'eau (DCE) de 2000. DCE adoptée cette année-là par le Conseil et le Parlement européen, conscients des enjeux environnementaux majeurs que représente l'eau au XXIe siècle.

L'Europe gardienne de l'eau

La directive-cadre fixe des objectifs précis pour la préservation et la restauration de l'état des eaux de surface et souterraines. Elle définit ainsi un cadre structuré pour la gestion et la protection des eaux par grands bassins hydrographiques européens, avec une perspective de développement durable.

La DCE fixe un objectif général : celui d'atteindre le bon état général, c'est-à-dire une eau en qualité et en quantité suffisante, des différents milieux aquatiques d'ici 2015. Face à ces objectifs, les derniers chiffres français officiels faisant état de ses eaux, datant de 2009, sont mitigés :

- 38 % des masses d'eau de surface sont en bon état écologique (fonctionnement optimal de l'écosystème et capacité à se renouveler),
- 45 % des masses d'eau de surface sont en bon état chimique (concentrations en polluants inférieures aux valeurs seuils),
- 89 % des masses d'eau souterraines sont en bon état quantitatif,
- 59 % des masses d'eau souterraines sont en bon état chimique.

La France est donc encore loin de respecter les engagements prévus pour 2015. Elle bénéficie toutefois de quelques dérogations : un report de délai jusqu'à 2017, voire 2021, et une baisse des exigences dans des cas strictement définis et justifiés auprès de la Commission européenne.

La lutte contre les nitrates

Une directive a été adoptée en 1991 pour lutter contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. La directive Nitrate définit des mesures à mettre en œuvre dans les zones dites « vulnérables ». Celles-ci imposent des périodes d'interdiction d'épandage et des règles sur le stockage des effluents, par exemple. Les zones sont révisées

régulièrement, en fonction des teneurs en nitrates observées (au moins 50 milligrammes par litre). Actuellement, 55 % de la surface agricole française, soit 19 840 communes, est classée en zone vulnérable.

© Ellerbrok &Schafft/Bilderberg / Photononstop

Selon la directive Nitrate, 55 % de la surface agricole française est classée en zone vulnérable.

Des lois en cascade

D'une bonne gestion de l'eau découlent plusieurs enjeux : durabilité des politiques de l'eau, garantie des intérêts économiques et environnementaux. Ainsi, la politique de l'eau doit permettre un accès en eau potable pour tous, préserver les ressources, prévenir la pollution, tout en assurant la production agroalimentaire et industrielle. En 50 ans, la France a adopté plusieurs lois qui tiennent compte de plus en plus de la nature fragile de l'eau.

Depuis la loi du 16 décembre 1964, la gestion de l'eau est décentralisée et abordée de façon transversale, technique, économique et financière. Elle s'organise en six bassins hydrographiques définis autour des grands fleuves : Loire-Bretagne, Seine-Normandie, Artois-Picardie, Rhin-Meuse, Adour-Garonne, Rhône-Méditerranée. En 1992, six nouveaux bassins sont ajoutés : la Corse et les bassins d'outre-mer. La loi du 3 janvier 1992 reconnaît l'eau comme patrimoine commun de la nation.

Gestion équilibrée des ressources

Cette loi instaure certains principes comme la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, une gestion équilibrée des ressources et la valorisation de l'eau en tant que ressource économique. Elle crée, à cet effet, deux outils permettant de programmer les actions : le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), pour les grands bassins-versants, et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) pour les sous-bassins. La directive-cadre sur l'eau est transposée en droit français en 2004. Puis, en 2006, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques vient rénover l'ensemble de la politique de l'eau, dans le but notamment d'atteindre les objectifs fixés par la DCE. Le droit à l'eau est reconnu pour tous et l'adaptation aux changements climatiques pris en compte dans la gestion des ressources. La loi crée également un Office national de l'eau et des milieux aquatiques (Onema), chargé d'accompagner l'État dans ses missions et de prendre part à la police des eaux.

La police de l'eau veille

Une véritable police de l'eau a été mise en place par l'État pour garantir le respect de la législation. Assurée par différentes structures spécialisées : la gendarmerie, les maires et des établissements publics (agents des directions départementales des territoires –DDT –, Onema, office national de la chasse et de la faune sauvage…), elle a des fonctions préventives et répressives. Elle peut, par exemple :

- donner des avis techniques sur l'impact des aménagements,
- veiller à l'application des dispositions relatives à la DCE,
- établir des autorisations de prélèvement,
- contrôler les rejets et prélèvements,
- engager des procédures de sanctions administratives (rappels à la réglementation, mises en demeure, retraits d'autorisation) ou pénales (amendes jusqu'à 75 000 € ou peines de prison jusqu'à deux ans).

Combien d'eau pour quel usage ?

Un Français consomme en moyenne 137 litres d'eau par jour. La consommation des foyers français est répartie ainsi :

- 49 litres pour les bains et les douches
- 25 litres pour les W.C.
- 25 litres pour la lessive
- 12 litres pour la vaisselle
- 8 litres pour le ménage
- 8 litres pour l'arrosage des plantes
- 9 litres pour la préparation des repas
- 1 litre pour la boisson

(source Cieau - 2006)

Le citoyen au cœur de la politique de l'eau

Chaque citoyen peut jouer un rôle dans la gestion et la protection de l'eau. D'ailleurs, la politique européenne de l'eau a directement associé les citoyens à la gestion de l'eau. La DCE prévoit ainsi l'obligation de mettre en place des consultations publiques aux différentes étapes du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux. Dans chaque district hydrographique, les citoyens peuvent alors prendre part aux décisions en donnant leur avis. En France, deux grandes consultations se sont déroulées en 2005 et 2008. Entre novembre 2012 et avril 2013, les Français ont à nouveau été invités à donner leur opinion sur l'avenir de l'eau et des milieux aquatiques. Mais le rôle du citoyen ne se cantonne pas à émettre des avis. Il passe aussi par l'action au quotidien. Il peut ainsi avoir un impact sur l'eau en modérant ses usages, mais encore en utilisant des produits moins polluants. Prise de conscience générale et révolution des mentalités font donc partie des défis des prochaines années. ■

Magali Sennane

« Donner une place de premier choix à la nature »

Bernard Barraqué est directeur de recherche CNRS au Centre international de recherche sur l'environnement et le développement, spécialiste de la prospective et gestion des ressources en eau. Pour *Conseils*, il revient sur les principes et perspectives d'une gestion durable de l'eau en France.

D.R.

Conseils : Quels impératifs la France doit-elle prendre en compte dans sa politique de gestion de l'eau ?

Bernard Barraqué : La France doit réduire les pressions qualitatives, les pollutions, et quantitatives, la surexploitation des cours d'eau et des nappes. De plus, la directive-cadre sur l'eau de l'Union Européenne demande que soit respectée la morphologie des cours d'eau. Il est enfin nécessaire de préserver le paysage et la biodiversité, ce qui implique d'étendre la protection aux abords des cours d'eau.

Quels sont les principes d'une gestion durable de l'eau ?

« *Répondre aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ». Cette fameuse phrase du rapport Brundtland* résume bien le principe directeur. En pratique, la gestion de l'eau doit être respectueuse de l'environnement, viable économiquement, tout en gardant un coût abordable pour les moins aisés. Il faut qu'elle respecte une éthique démocratique de transparence dans la décision publique, voire qu'elle associe le public à la décision. C'est notamment ce que propose la directive-cadre sur l'eau de l'Union Européenne de 2000 à l'échelle de bassins-versants, pour lesquelles un certain nombre de mesures doivent être mises en œuvre.

À quelles difficultés la France doit-elle faire face aujourd'hui ?

La France n'a pas tout à fait fini de contrôler sa pollution ponctuelle. C'est le cas des villes dont les stations d'épuration sont inachevées ou fonctionnent mal. De toute façon, elle a une mauvaise gestion hydromorphologique, en ayant, par exemple, recours excessivement à l'artificialisation des berges et du lit des cours d'eau. Ensuite, elle est confrontée à la pollution diffuse, liée notamment à la pollution agricole par les nitrates et pesticides. Il existe également des difficultés de gestion durable face aux événements extrêmes : lors d'inondations ou de sécheresses, nous sommes encore mal organisés pour réduire la vulnérabilité des populations et des activités.

Quelles solutions préconisez-vous ?

Une idée-force est d'arrêter de chercher toujours des solutions de type technologique ou d'offre technique de régulation de l'eau, comme construire toujours plus de barrages ou traiter l'eau, pour repousser à plus tard les conflits potentiels sur la quantité ou sur la qualité. Il faudrait commencer par chercher des solutions de type territorial, où l'on donne une place de premier choix à la nature elle-même avant les activités humaines, lorsqu'il y a concurrence. Par exemple, il n'est plus question de vider les rivières avant qu'elles n'arrivent à la mer car la biodiversité des estuaires est très riche. Il vaut souvent mieux aider les agriculteurs à réduire leur emploi de nitrates et de pesticides pour protéger l'eau destinée à la boisson, plutôt que de devoir enlever ces polluants par des traitements coûteux. Les solutions passent globalement par ce qu'on appelle la gestion intégrée : répartir l'eau entre usagers, en fonction de ce qui est disponible une fois le milieu naturel respecté (notion de bon état écologique, chimique et quantitatif). Cela implique de les associer à la gestion de l'eau et de construire l'action publique avec eux, le plus démocratiquement possible. ■

Propos recueillis par Magali Sennane

* *Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'ONU de 1987 qui pose les bases de la politique et des comportements nécessaires à un développement durable.*

Sur le web

Pour vérifier la qualité de l'eau du robinet de sa commune, voir : *sante.gouv.fr/resultats-du-controle-sanitaire-de-la-qualite-de-l-eau-potable.*
Le site *eaupen.net/* permet d'identifier les points d'eau potable à proximité.
Le Centre d'information sur l'eau (Cieau) : *cieau.com*
L'Office national de l'eau (Onema) : *onema.fr*

Détente

La pêche en eau douce, un loisir réglementé

Au-delà du plaisir qu'elle procure à ses adeptes, la pêche en eau douce oblige à respecter une stricte réglementation destinée à préserver les espèces.

Aucun examen ni permis n'est requis pour pêcher. Il suffit d'adhérer à une association agréée de pêche et de protection du milieu aquatique (AAPPMA) en achetant une carte de pêche auprès d'un détaillant ou sur *www.cartedepeche.fr.*

Une petite carte pour sésame

Il existe plusieurs types de cartes, dont les tarifs varient selon les associations. Les coûts oscillent en général de 5 € (carte annuelle « moins de 12 ans ») à une centaine d'euros pour une carte « personne majeure » qui permet de pêcher toute l'année. On comptera environ 10 € pour une carte à la journée, 30 € pour une carte « Hebdomadaire » ou « Découverte femme » à l'année. La pêche des migrateurs (saumon, truite de mer) nécessite une cotisation spécifique (30 €), matérialisée par un timbre apposé sur votre carte de pêche.

Du cours d'eau aux eaux classées

La sauvegarde des espèces est assurée par des périodes de pêche encadrées. Dans les eaux classées en 1re catégorie (eaux essentiellement peuplées de truites et de saumons), vous pouvez pêcher du 2e samedi de mars au 3e dimanche de septembre inclus. La pêche de l'ombre commun, ce voisin du saumon, est autorisée du 3e samedi de mai au 3e dimanche de septembre inclus. La fermeture peut être repoussée par arrêté préfectoral, renseignez-vous.
Dans les autres plans et cours d'eau, c'est-à-dire en 2e catégorie, la pêche est autorisée toute l'année à l'exception de la pêche du brochet, possible du 1er mai au dernier dimanche de janvier de l'année suivante, la pêche de l'ombre commun, autorisée du 3e samedi de mai au 31 décembre inclus, la pêche de salmonidés autorisée du 2e samedi de mars au 3e dimanche de septembre dans les cours d'eau classés à saumon ou truite de mer.
Côté horaire, vous pouvez pêcher au plus tôt une demi-heure avant le lever du soleil et jusqu'à une demi-heure après l'heure de son coucher (sauf arrêté préfectoral pour les migrateurs et carpes).

Lignes montées sur cannes

Il est généralement permis d'utiliser plusieurs lignes pour pêcher. Celles-ci doivent être montées sur cannes et munies au maximum de deux hameçons ou de trois mouches artificielles : trois ou quatre lignes selon les départements dans les eaux de 2e catégorie ; deux lignes dans les eaux du domaine public de 1re catégorie ; une ligne dans les autres eaux de 1re catégorie. Attention, la préservation des espèces passe aussi par la taille des poissons pêchés. En eau douce, comme en mer, les petits gabarits devront être remis à l'eau *(voir ci-dessous)*.

©Rémy Masseglia

La pêche est autorisée d'une demi-heure avant le lever du soleil jusqu'à une demi-heure après son coucher.

Pour plus d'informations, rapprochez-vous de votre fédération départementale ou de votre association ou consultez le site *www.federationpeche.fr.* ■

Rosine Maiolo

La pêche maritime

En mer, vous n'avez besoin ni de permis, ni de carte. Libre à vous de pêcher du bord, depuis un bateau, ou en nageant. Les captures doivent toutefois respecter les tailles minimales autorisées : 40 cm pour un bar commun, 23 cm pour une dorade royale, 11 cm pour une langouste rouge, 10 cm pour un couteau, etc. Pour connaître l'intégralité des tailles minimales de prise des poissons, crustacés, mollusques, consultez l'arrêté du 26 octobre 2012 sur : *legifrance.gouv.fr,* rubrique « Les autres textes législatifs et réglementaires ». En savoir plus : *ffpm-national.com.*
Notez, les premières assises des pêches de loisir en mer et de la plaisance se tiendront les 14 et 15 novembre 2013 à Saint-Nazaire : *assises-peche-plaisance.fr.*

Vivre sur l'eau

Envie de couler des jours heureux ? Habiter, travailler ou s'amuser sur une péniche ne s'improvise pas. Encore faut-il connaître les règles liées à l'occupation du domaine public. La vie pourra alors devenir un long fleuve tranquille.

©Irène Alastruey/Author's/Photo no nsto p

© Nicolas Thibaut/Photononstop

Pour le logement, le prix d'achat d'une péniche est, en moyenne, deux à trois fois moins élevé que celui d'un appartement.

Vous vous voyez déjà quitter un appartement sombre et exigu pour une grande péniche lumineuse ? Pour que le rêve devienne réalité sans tourner au cauchemar, prenez vos précautions en vous renseignant auprès d'un professionnel. Stéphane Bachot, président de la SAS Eau et Patrimoine, s'est spécialisé sur le créneau des péniches après avoir constaté qu'il n'était pas toujours facile d'accomplir les démarches nécessaires à l'installation sur un bateau-logement. *« Alors que j'avais vendu ma maison en banlieue pour venir vivre sur l'eau dans Paris en 2005, je n'ai pu demander conseil à la personne à laquelle j'avais acheté ma péniche, celle-ci étant décédée brutalement. J'ai dû me débrouiller tout seul, et j'ai « galéré » pendant un an! »*

Après avoir monté une agence immobilière généraliste en 2009, ce passionné de bateau décide de se consacrer aux péniches.

Démarches au fil de l'eau

L'achat d'une péniche implique diverses démarches.

➔ La première concerne son emplacement. Il s'agit là d'obtenir la Convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public. *« Mon rôle d'intermédiaire consiste à m'assurer, auprès du port de Paris, que l'acquéreur sera sûr d'obtenir le renouvellement de la COT de son vendeur alors que cette convention n'est pas transférable.»*

▪ Il faut aussi remplir les formulaires nécessaires auprès du service navigation de la Seine (*www.bassindelaseine.vnf.fr*), pour mettre formellement le carnet d'immatriculation de la péniche au nom de son nouveau propriétaire. *« Je peux également être amené à faire réaliser toutes sortes de tâches liées à l'état du bateau-logement, depuis l'expertise de coque jusqu'à l'expertise à flots,* précise Stéphane Bachot. *Ou encore à présenter à mes clients des artisans spécialistes des travaux dans les bateaux. »*

➔ Côté finances, le prix d'un bateau-logement dans Paris dépend à la fois de son emplacement, de sa taille et de sa superficie. Pour une péniche Freycinet, un modèle

© Bernd Klein/Panther Media / GraphicObsession

particulièrement répandu entre les années 1920 et 1950 pour le transport de marchandises, il s'élève à quelque 950000 € pour environ 180 m² de surface habitable, ce qui correspond à 38 mètres de long et 5 mètres de large. Pour un Luxe-motor de 26 mètres de long et 5 mètres de large, le prix avoisine 800000 € pour 120 m². *« La demande de grands bateaux-logements étant assez forte du bois de Boulogne au pont de Levallois en passant par l'île de la Jatte à Neuilly, les prix peuvent atteindre 1,5 million d'euros pour 300 m². Mais ils s'effondrent à Poissy ou à Mantes. La proximité ou l'éloignement de la capitale joue donc beaucoup. Quoi qu'il en soit,* ajoute Stéphane Bachot, *une péniche coûte, en moyenne, deux à trois fois moins cher qu'un appartement à l'achat! Quant au coût d'entretien, si on inclut la redevance trimestrielle, il est à peu près identique à celui d'une maison ancienne. »*

▪ Attention si l'on a besoin d'emprunter pour acheter sa péniche : les banques ne prêtent jamais plus de 50 % de sa valeur. Elles limitent en outre l'hypothèque fluviale (garantie obligatoire) à dix ans, ce qui conduit certaines d'entre elles à limiter leur prêt à cette durée. *« Autant dire que quiconque souhaite acheter une péniche doit disposer d'au moins 50 % d'apport, même si l'on peut compléter son financement à l'aide d'autres garanties : nantissement, crédit hypothécaire… »,* observe Stéphane Bachot.

▪ Pour aider à financer l'achat, certains propriétaires habitent la plus grande partie de leur bateau-logement et en louent la plus petite. En louer la totalité n'est pas vraiment possible. D'une part, louer une péniche s'avère en quelque sorte antinomique, car habiter sur l'eau nécessite à la fois de la vigilance et de l'entretien. D'autre part, la COT a longtemps imposé l'habitation à titre principal.

Style maison avec jardin

La péniche perd une grande partie de sa valeur lorsqu'elle est amarrée « collée » à une ou plusieurs autres. Car évidemment, le confort ambiant n'est plus le même, surtout pour celui qui se trouve du côté du quai ou « coincé » entre deux bateaux-logements, même si une rotation est de rigueur en cas de gabarits identiques. *« C'est pourquoi certains clients refusent catégoriquement cette éventualité qui les priverait d'une partie de leur liberté,* souligne Stéphane Bachot. *Acheter une péniche avec un coin terrasse dans Paris constitue un excellent moyen d'avoir l'équivalent d'une maison avec jardin en banlieue, un rêve souvent inaccessible avec un loft. Alors, rares sont ceux qui sont prêts à faire des concessions aussi importantes pour leur cadre de vie. Ils préfèrent souvent payer le prix fort, mais être indépendants. »*

Ces gens des péniches

Les propriétaires ne sont pas les mêmes au cœur de Paris qu'à ses portes. *« Les grands bateaux-logements de proche banlieue appartiennent plutôt à des CSP + à fort pouvoir d'achat : patrons d'entreprises, salariés de la publicité ou du marketing, etc. Les péniches de la capitale sont, elles, le plus souvent détenues par des professionnels libéraux ou des entrepreneurs. Ils doivent avoir un minimum le pied marin car les vagues dues au transport de passagers ou de marchandises se font davantage sentir dans Paris qu'à ses portes où le fleuve est beaucoup plus large »*, s'amuse Stéphane Bachot.

On s'aperçoit que ces gens des péniches ont souvent fait du bateau à voile, même si ce n'est pas une règle absolue. Une chose est sûre : ils aiment l'eau et les bateaux ! Ils sont, aussi et surtout, épris de liberté et apprécient généralement d'appartenir à une communauté. Car habiter sur une péniche est avant tout une philosophie de vie. ■

Florence Ganivet

TÉMOIGNAGE

Pascal et Élodie RIGAL, habitants d'une péniche

© Florence Ganivet

« Nous avons acheté notre péniche à Saint-Cloud (Hauts-de-Seine), en janvier dernier. Habitant auparavant en appartement, nous hésitions entre acquérir une maison ou une péniche. Certains de nos amis étaient déjà propriétaires de bateaux-logements et nous trouvions ce cadre de vie assez idyllique.

Et puis, un jour, nous avons craqué pour l'*Elsje*, une péniche de 140 mètres carrés sur deux niveaux, avec une terrasse de 18 mètres carrés. Nous sommes tout de suite tombés sous le charme. Pour son environnement, sa luminosité, son calme. Surtout, elle est tout à fait sécurisée pour nos deux jeunes enfants — en attendant bientôt le troisième — car sans moteur et sans coursive. Elle ressemble en fait à un loft, tout confort, posé sur l'eau ! Nous sommes ravis de notre choix, d'autant que nous avons payé notre péniche environ deux fois moins cher qu'un appartement de la même surface. Et elle est en très bon état. Tant mieux, car nous ne sommes pas spécialement bricoleurs ! Nous avons juste donné un petit coup de peinture pour la rafraîchir, comme nous l'aurions fait si nous avions acheté une maison ; quant à la coque, elle a été vérifiée il y a moins de deux ans. Pas de gros travaux, donc, avant une petite dizaine d'années.

Le soir, quand nous rentrons du travail, cette « maison à la campagne » nous permet de décompresser totalement. Et le week-end, nous partons nous balader sur un petit bateau à moteur avec les gilets de sauvetage, jusqu'à l'île Seguin ou la Tour Eiffel. Les enfants sont enchantés et les parents aussi ! » ■

Propos recueillis par F.G.

© Roméo Balancourt

Gérard Ronzatti
Architecte spécialiste de l'architecture et ingénierie flottante et navale.

> ***Paris se réapproprie le fleuve autour duquel la ville s'est développée, comme la plupart des métropoles du monde.***

Conseils : À part l'habitation, à quels usages sont destinées les péniches amarrées le long de la Seine, à Paris ?
Gérard Ronzatti : Du fait de la rareté des emplacements encore disponibles et de leur visibilité, je dirais qu'elles sont avant tout vouées à des programmes et des projets tout à la fois complexes et exigeants, aussi divers que variés : hôtel, restaurant, lieu de réception, espace culturel, etc.
J'ai même créé dernièrement un hôpital flottant, l'hôpital de jour Esquirol, sur l'idée d'un psychiatre habitant sur une péniche. Cela peut surprendre. Mais plus étonnants encore sont les excellents résultats obtenus sur les patients grâce à ce bâtiment atypique. Le fait de séjourner sur l'eau, dans un espace libre et ouvert sur le fleuve bien que situé au cœur de la ville, constitue un accès aux soins inédit offrant une solution exemplaire à leurs problèmes.

Comment expliquez-vous l'essor de ces constructions flottantes à usage professionnel ou d'animation dans la capitale ?
La raison est simple : Paris est en train de réaménager ses berges en se réappropriant le fleuve autour duquel la ville s'est développée, comme la plupart des métropoles du monde. Il faut savoir que les constructions flottantes étaient nombreuses sur la Seine entre le XVII[e] et le XIX[e] siècle, du bateau-lavoir au moulin à eau en passant par la piscine.

Depuis une dizaine d'années, le port de Paris et la mairie de Paris sélectionnent ainsi les meilleurs programmes à partir d'appels d'offres publics. Le port délivre des Conventions d'occupation temporaire (COT) du domaine public, en l'occurrence fluvial, pour des périodes de cinq à vingt ans en moyenne. Fleurissent, par exemple, des projets de guinguettes, de restaurants ou de salles de spectacle flottants, de chaque côté du pont Alexandre III dont les berges alentours viennent tout juste d'être rendues aux piétons après avoir longtemps été réservées aux automobilistes. Certains imaginent aussi y installer une base de départ de bateaux-bus pour traverser la Seine : l'idée n'est pas de concurrencer le métro ou le RER, mais bien d'offrir une alternative en complétant et en diversifiant le réseau de transports en commun entre la rive droite et la rive gauche. Et ce, pas seulement pour les touristes !

Observe-t-on le même phénomène ailleurs ?
Bordeaux a entrepris un réel travail de mise en valeur de ses berges depuis cinq ou six ans ; mais les contraintes d'aménagement n'y sont pas les mêmes qu'à Paris, en raison notamment de l'effet de marnage journalier que l'on retrouve d'ailleurs à Londres. En fait, les approches varient en fonction des risques que présentent les fleuves. Le Rhône se révèle, par exemple, très impétueux. La Seine moins, malgré la crue historique de 1910 et les inondations régulières des voies sur berges.

Cette multiplication des aménagements n'est donc pas liée aux problèmes du foncier ?
C'est ce que l'on croit souvent, mais à tort. Les espaces disponibles sont tellement rares qu'ils ne sauraient enrayer les problèmes du foncier. La preuve : le nombre de bateaux-logements sur la Seine a tendance à stagner. Et pour paraphraser les Anglais qui disent que la Tamise n'est pas un *cheap land* à Londres, la Seine ne représente pas davantage un terrain bon marché à Paris !

L'achat d'une péniche pour un usage professionnel ou d'animation coûte cher ?
Effectivement. Disons qu'un mètre carré flottant coûte, en moyenne, 40 à 50 % plus cher qu'un mètre carré terrestre situé dans le même quartier. Quant à la redevance *(ndlr : loyer lié à la COT)*, pour un bateau à usage professionnel ou d'animation, elle est deux à trois fois supérieure à celle d'un bateau à usage d'habitation, et varie selon le type d'activité du bateau et de la proximité du centre de la capitale. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

©Seine Design

L'hôpital de jour Esquirol, créé par Gérard Ronzatti en 2010. Séjourner sur l'eau, dans un espace libre et ouvert sur le fleuve, offre une solution exemplaire répondant aux besoins des patients.

Habiter sur une péniche : le prix du rêve

Que vous envisagiez l'achat d'une péniche comme simple maison flottante ou avec l'intention de l'utiliser aussi pour vous balader, voici quelques pistes financières et réglementaires pour nourrir votre réflexion.

©Bruno Barbier/Photononsto

Un emplacement rare et coûteux

Les prix des péniches s'échelonnent dans une large fourchette située entre 100 000 € et plus de 1,5 million d'euros. Les différences tiennent à la superficie, au niveau d'équipement, etc. Mais aussi à l'emplacement qui, bien que non cessible, peut valoir de l'or. Il s'agit d'une Convention d'autorisation temporaire (COT) du domaine public, renouvelable tous les cinq ans, très recherchée dans certaines régions. « *La demande est bien supérieure à l'offre,* confirme Antoine Vallée, responsable du pôle gestion de la direction territoire du Bassin de la Seine. *Sur les 1 450 bateaux logement répertoriés dans le Bassin de la Seine, un tiers est en infraction. Et la liste d'attente compte plus de 200 personnes.* » À la lecture de cette liste (consultable sur *www.bassindelaseine.vnf.fr*), on apprend que la prochaine place sera attribuée à une personne inscrite depuis 1995…
Si elle ne peut être cédée, cette autorisation est généralement accordée au nouveau propriétaire si tous les documents sont en règle et que le bateau est en bon état. Ce qui explique sans doute certains prix faramineux pour des péniches stationnées dans des quartiers renommés de la capitale, par exemple.
À cela s'ajoute le prix de la COT, sous forme d'une redevance de 100 € à 1 000 € par mois selon le lieu pour une péniche Freycinet (modèle le plus répandu).

Ceux qui s'aventurent à amarrer leur bateau sans autorisation s'exposent au paiement d'une indemnité, équivalent à deux fois le montant de la redevance, soit jusqu'à 2000 € à Paris, mais aussi à une amende prononcée par le juge administratif. « *Elle se situe généralement autour de 2000 € à laquelle peut s'ajouter une astreinte de 50 à 200 € par jour si le contrevenant ne déplace pas son bateau* », précise Antoine Vallée. Même si vous n'avez pas la garantie de le conserver, vérifiez avant l'achat que la péniche dispose d'un emplacement régulier. À moins que vous ayez prévu d'aller vous installer ailleurs. Dans ce cas, assurez-vous que vous trouverez un emplacement. Renseignez-vous auprès des Voies navigables de France : *www.vnf.fr.*

Des frais annexes non négligeables

Bien que cela ne soit pas obligatoire, il est recommandé d'assurer sa péniche pour couvrir les dommages causés aux tiers ou à un ouvrage fluvial, mais aussi en cas d'incendie, voie d'eau, échouage, vol, etc. Le montant de la prime est fonction de la taille du bateau, de sa navigabilité et, surtout, de sa valeur. La cotisation annuelle pour une bonne couverture s'élève à environ 1 % de cette valeur. Compte tenu de la spécificité des contrats, il est prudent d'éplucher minutieusement les clauses.
Côté impôts, le gouvernement a rappelé que la taxe foncière est due pour les péniches aménagées pour l'habitation même retenues uniquement par des amarres. Il en est de même pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères *(Rép. min., n° 1540, JOAN du 9 octobre 2012)*. Malgré cette précision, tout n'est pas clair. Certains centres des impôts ne réclament pas la taxe foncière dès lors que le bateau est capable de naviguer.
Bien que votre péniche soit transformée en habitation, elle demeure juridiquement un bien mobilier. À ce titre, la vente n'est *a priori* pas concernée par le régime d'imposition des plus-values immobilières. Mais, là encore, la réglementation est floue et changeante et on ne peut être assuré d'échapper à l'impôt éventuel. On est sûr, en revanche, que la cession peut se réaliser sous seing privé, c'est-à-dire directement entre vendeur et acheteur. Mais l'intervention du notaire et la sécurité juridique de l'acte qu'il établit reste préférable compte tenu des sommes en jeu. ■

Rosine Maiolo

Le permis bateau

Si vous souhaitez utiliser votre péniche pour naviguer, il vous faudra passer par le permis bateau. L'option « eaux intérieures » est requise, qui permet de naviguer avec une embarcation d'une longueur maximale de 20 mètres. Avec l'extension « grande plaisance eaux intérieures », vous n'êtes soumis à aucune limitation de longueur.
La formation comporte une partie théorique, se déroulant sous la forme de questionnaire à choix multiples, et une partie pratique qui dure 3 h 30. Comptez entre 400 et 500 € auxquels s'ajoutent 108 € de timbres fiscaux.

Aménagement

Puits et forages, comment faire son trou

Le printemps 2013 l'aurait presque fait oublier : l'eau est une ressource précieuse ! La qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques doivent être préservées, d'où la réglementation qui entoure la création d'un forage ou d'un puits.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle en Europe occidentale, la contamination de l'eau a été à l'origine de graves épidémies, notamment de choléra.
Ces problèmes sont toujours d'actualité dans certains pays en voie de développement. Aujourd'hui et du côté de chez nous, la création d'un puits ou d'un forage a un impact sur la qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques. Elle est à ce titre réglementée.

» Déterminer le lieu où creuser

Le forage doit être implanté dans un environnement protégé et éloigné de toute source de pollution. Avant de décider de son lieu d'implantation, il convient de connaître la disponibilité de la ressource en eau ainsi que sa qualité à l'endroit où le projet est envisagé. Des banques de données sont consultables à cette fin *(www.hydro.eaufrance.fr)*. Il faut se référer au plan d'urbanisme de la commune. Ensuite, on se renseignera sur la réglementation applicable au projet et les

L'orifice d'un puits doit être protégé pour empêcher la chute de corps étranger.

© Martina Berg

démarches à effectuer, notamment auprès du service départemental de l'eau.
Il est déconseillé d'entreprendre seul les travaux. Le recours à une société reconnue pour la qualité de son travail doit être privilégié. La norme Afnor NF X 10-999 d'avril 2007 décrivant les bonnes pratiques de réalisation des forages peut être suivie.

Un ouvrage à déclarer

Les puits et les forages destinés à un usage domestique doivent être déclarés auprès de la commune du lieu d'implantation de l'ouvrage.
La notion d'usage domestique s'entend de prélèvements exclusivement destinés à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires des installations, dans les limites nécessaires à l'alimentation, au lavage et à l'hygiène de ces personnes. Tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ par an est assimilé à un usage domestique. En revanche, si le prélèvement est supérieur, une procédure beaucoup plus lourde de déclaration ou d'autorisation auprès de l'autorité préfectorale est nécessaire. Dans la majorité des cas, lorsqu'il s'agit d'une utilisation familiale, le prélèvement annuel est inférieur à 1 000 m³.

En deux temps trois mouvements

La déclaration en mairie s'effectue en deux temps.
▪ Première étape, au moins un mois avant le début des travaux, le dépôt d'un formulaire de déclaration de l'intention de réaliser un ouvrage. Ce document permet de localiser le projet, de décrire la méthode de forage, sa profondeur, les équipements prévus, les prélèvements envisagés ainsi que l'incidence du projet sur l'environnement, et notamment sur la ressource en eau.
▪ Deuxième étape : un mois au maximum après la fin des travaux, une nouvelle déclaration auprès de la mairie actualise la déclaration initiale. Elle est enregistrée dans une base de données nationale qui recense les puits et les forages domestiques.
Lorsque l'ouvrage fait plus de dix mètres de profondeur, une déclaration spécifique doit être faite auprès de la Dreal (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement). Cette démarche permet notamment d'enregistrer l'ouvrage dans la banque du sous-sol. Il se voit attribuer un numéro d'identité national.

La consommation de l'eau

La déclaration en mairie est accompagnée des résultats de l'analyse de la qualité de l'eau qui doit être faite auprès d'un laboratoire agréé. Cette analyse permet de connaître les paramètres microbiologiques, chimiques de l'eau et ses qualités sensorielles.

Le règlement sanitaire départemental

Avant de construire un puits ou un forage, il est nécessaire de consulter le règlement sanitaire départemental. Il prévoit notamment que la margelle du puits doit être au minimum à 50 centimètres du sol, que l'orifice du puits doit être protégé pour empêcher la chute de corps étrangers et qu'un panneau « eau dangereuse à boire » doit être apposé sur l'ouvrage si l'eau n'est pas potable.

© Fotolia

Le forage doit être implanté dans un environnement protégé et éloigné de toute source de pollution.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

N'hésitez pas à consulter les anciens titres de propriété lors d'une acquisition immobilière. Les puits y sont souvent mentionnés. Ils sont quelquefois en communauté avec le voisin. L'existence d'un puits ancien est aujourd'hui un grand atout, notamment pour arroser les jardins.

Il est recommandé d'effectuer plusieurs analyses afin de s'assurer de la potabilité à long terme de l'eau : une analyse de type P1 au moins annuelle est pertinente. Lorsque la consommation d'eau concerne plus d'une famille, une autorisation préfectorale préalable est nécessaire.

Utilisation contrôlée

Toute installation de pompage des eaux souterraines doit être pourvue d'un compteur d'eau. Les données relatives au prélèvement doivent être conservées trois ans à la disposition de l'autorité administrative. L'ouvrage peut être contrôlé par les services de la mairie ou de l'État. Le contrôle porte sur les dispositifs de prélèvement de l'eau, mais permet surtout de vérifier l'usage de l'eau et son raccordement éventuel à un réseau public de distribution d'eau potable. Si une telle connexion risque de contaminer le réseau, un rapport est établi. Il fixe les mesures à prendre afin d'éradiquer ce risque. Une visite de contrôle permet de s'assurer que les dispositions correctives ont été prises. À défaut, le branchement d'eau peut être fermé après mise en demeure. En cas de contamination du réseau public, la responsabilité civile et pénale du propriétaire est mise en cause. L'ouvrage peut être contrôlé même s'il n'a pas été déclaré en mairie, lorsqu'il existe une forte présomption d'utilisation d'une ressource en eau, par exemple si la consommation d'une famille se révèle anormalement faible. ■

Thierry Deschanels

Réglementation

Créer un étang, pas si simple !

Acheter un grand terrain et le mettre en eau pour profiter des joies de la pêche ? Pas si simple ! La création d'étangs est soumise à des obligations, destinées notamment à protéger l'environnement.

Il peut être tentant d'aménager un étang sur son terrain, surtout si l'on est amateur de pêche… Mais, au-delà des travaux à entreprendre, un tel projet est soumis à diverses législations protectrices de l'environnement, de l'urbanisme et de la santé publique. L'impact sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques peut être important.
Une autorisation ou une déclaration auprès de l'autorité préfectorale est nécessaire avant de commencer les travaux si l'on veut éviter d'engager sa responsabilité civile et pénale.

Une histoire qui finit mal

En consultant un cadastre, une personne remarque que des digues ont existé dans des prairies et qu'un plan d'eau a été creusé auparavant à cet endroit. Elle se rapproche du propriétaire, achète les terres et décide de créer à nouveau un étang. Mais son dossier d'autorisation préfectorale est refusé du fait de l'impact trop important du projet sur la ressource en eau. Nonobstant, cette personne s'obstine et réalise des affouillements du sol avant de mettre en eau la parcelle. L'Office national de l'eau et des milieux aquatiques (Onema), chargé de la police de l'eau, dresse alors un procès-verbal d'infraction transmis au Procureur de la République.
Malgré une recherche de médiation, l'intéressé refuse toute régularisation. L'affaire est renvoyée devant le tribunal correctionnel pour réalisation de travaux sans permis d'aménager… Le propriétaire fut contraint, sous astreinte, à remettre les lieux dans leur état initial. Ce qu'il finit par faire.

© Yves Souchon

À grand projet, lourdes démarches

Mieux vaut vérifier la procédure à respecter avant toute création ou remplissage d'un plan d'eau si l'on veut éviter de tels déboires. Elle varie principalement en fonction de la superficie du plan d'eau et de son mode d'alimentation.
Dans la pratique, l'appui d'un bureau d'études spécialisé est recommandé du fait de la technicité de la matière.
Le dossier est instruit par la Direction départementale des territoires (DDT) du département.

Même si la surface de l'étang est inférieure à 1 000 m², elle peut être soumise à la procédure d'autorisation ou de déclaration auprès du préfet dans certains cas. Par exemple, si la création du plan d'eau entraîne la modification d'une zone humide ou le changement du profil d'un cours d'eau.

Un dossier très complet…

Le contenu du dossier est identique pour l'autorisation et la déclaration. Toutefois, pour l'autorisation, il est soumis à une enquête publique et à l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, après instruction du service de la police de l'eau.
Le dossier doit comporter notamment une étude hydraulique, un certain nombre de pièces administratives et techniques, un document précisant l'impact sur le milieu aquatique et les mesures compensatoires prises. La conformité des travaux est examinée en fonction des documents techniques et économiques justifiant la création du plan d'eau, de la sécurité apportée par les ouvrages hydrauliques, des mesures prises pour la préservation de la faune et de la flore. Mais aussi du schéma direc-

Les démarches dépendent de la surface prévue et du prélèvement dans le cours d'eau

Prélèvement dans le cours d'eau	Surface inférieure à 0,1 ha	Surface entre 0,1ha et 3 ha	Surface supérieure à 3 ha
Nul ou inférieur à 2% du débit du cours d'eau	Autorisation du maire	Déclaration en préfecture	Autorisation préfectorale
De 2% à 5% du débit du cours d'eau	Déclaration en préfecture	Déclaration en préfecture	Autorisation préfectorale
5% du débit du cours d'eau	Autorisation préfectorale	Autorisation préfectorale	Autorisation préfectorale

© jkg_foto

Le propriétaire d'un étang clos n'est pas tenu de respecter les dates d'ouverture et horaires de pêche, la taille de capture, les quantités prises…

teur d'aménagement et de gestion des eaux, de l'accord du maire au titre du règlement sanitaire départemental, des règles d'urbanisme…
De plus, selon le projet, le dossier peut être soumis pour avis à différents organismes ou services de l'État.

…et parfaitement régulier

Le dossier n'est instruit que s'il est complet et régulier… Aucune « erreur » n'est tolérée, par exemple dans les dimensions du plan d'eau.
Dans la procédure de déclaration, un récépissé est délivré lorsque le dossier est jugé recevable. Ce document n'autorise pas la réalisation immédiate du projet, qui est seulement à l'étude. Un arrêté préfectoral vient ensuite autoriser la réalisation, ou s'y opposer, par exemple si le bassin-versant est insuffisant pour alimenter le plan d'eau. L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation de prescriptions spécifiques. Les travaux peuvent alors démarrer. Ils doivent être en conformité avec le dossier présenté et les préconisations de l'arrêté.
Dans la procédure d'autorisation, une enquête publique est ouverte sur la commune de réalisation du projet, à la charge financière du demandeur. Un arrêté d'autorisation ou de refus est notifié à ce dernier qui, s'il le conteste, peut le déférer devant la juridiction administrative compétente. Le plan d'eau est considéré comme régulier par l'État lorsqu'il correspond aux prescriptions énoncées dans l'acte administratif qui l'autorise.

Le permis d'aménager

Le Code de l'urbanisme exige en plus qu'un permis d'aménager soit obtenu lorsque les affouillements du sol ne résultent pas de l'exécution d'un permis de construire, s'ils dépassent deux mètres de profondeur et portent sur une superficie supérieure à deux hectares. Ces deux critères doivent être réunis pour qu'un permis d'aménager soit nécessaire. Toutefois, lorsque le projet concerne un secteur sauvegardé, un site classé (par exemple une carrière) ou une réserve naturelle, un permis d'aménager doit être obtenu dès que les affouillements dépassent deux mètres de profondeur et une surface supérieure ou égale à 100 m².

La régularisation des étangs

Les étangs existants avant le 29 mars 1993 qui ne bénéficient pas d'un récépissé de déclaration ou d'un arrêté préfectoral d'autorisation peuvent être régularisés selon une procédure simplifiée.
Le demandeur doit prouver l'existence régulière de son plan d'eau à la date du 29 mars 1993.
En effet, les plans d'eau n'étaient à cette date à autorisation pas soumis, sauf si un barrage ou une dérivation du cours d'eau avait été mis en place.
La demande doit être faite auprès de la Direction départementale des territoires du lieu de situation de l'étang.
L'avantage de se mettre en règle est que le bien en sera valorisé.
Votre notaire peut vous aider à effectuer ces démarches.

Pêcher chez soi

La législation sur la pêche en eau douce et la gestion des ressources naturelles prévoit des régimes juridiques différents selon que les eaux sont « libres » ou « closes ».
Les eaux closes sont celles dans lesquelles le poisson ne peut pas passer naturellement, du fait de la disposition des lieux ou d'un aménagement permanent, hors événement hydrologique exceptionnel comme une crue. De ce fait, la pose d'une simple grille qui empêche le poisson de circuler n'est pas suffisante pour qualifier un plan d'eau « d'eaux closes ». En cas de litige sur la qualification du plan d'eau, le juge judiciaire est compétent.

Maître chez soi sur son étang clos

Si le plan d'eau est clos, les règles relatives à l'exercice de la pêche ne s'appliquent pas car il n'y pas de prélèvement de la ressource collective. Le propriétaire de l'étang clos n'est donc pas tenu de respecter les dates d'ouverture et horaires de pêche, la taille de capture, les quantités de prises… Le classement en « eaux libres » est bien sûr beaucoup plus contraignant, le pêcheur devant avoir sa carte de pêche et respecter les dispositions générales relatives à la pêche *(voir page 28)*. Le plan d'eau clos est néanmoins soumis aux règles de préservation des milieux aquatiques et de la faune. De ce fait, le peuplement des eaux closes ne peut se faire qu'avec des espèces de poissons ne créant pas de déséquilibres biologiques et provenant d'établissements de pisciculture agréés.
À ces conditions, sur les berges de son nouvel étang, l'heureux propriétaire oubliera enfin les tracasseries administratives et taquinera sereinement la truite et le gardon ! ■

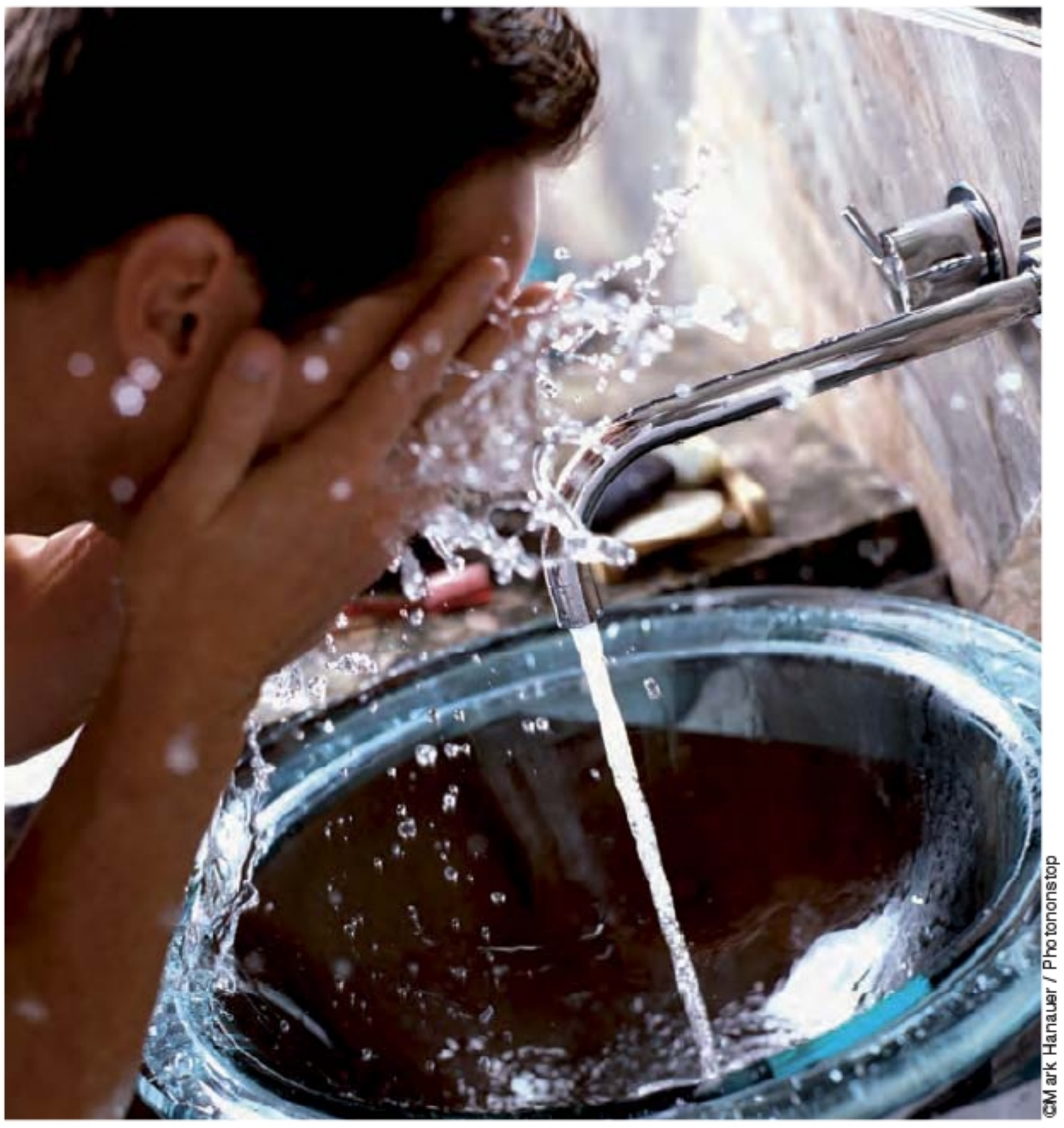
Thierry Deschanels

Assainissement

Traitement des eaux usées, un passage obligé

Depuis plusieurs années, les textes de loi se multiplient pour améliorer le traitement des eaux usées. Les obligations mises à la charge des propriétaires diffèrent selon qu'il existe ou non un réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement vise à traiter les eaux usées domestiques. Celles-ci sont constituées des eaux-vannes, c'est-à-dire des eaux des toilettes, et des eaux grises : lavabos, cuisine, lave-linge, douche… Si les obligations sont restreintes pour les habitations dotées de tout-à-l'égout, les choses peuvent se révéler plus complexes pour les cinq millions de foyers qui ne sont pas raccordés.


©Mark Hanauer / Photononstop

Des installations défectueuses ou mal entretenues peuvent présenter un danger pour la santé.

Un réseau pour tous

L'assainissement est dit collectif lorsque l'habitation est raccordée aux égouts par un réseau communal d'assainissement, le tout-à-l'égout. Ce système collectif permet de récupérer les eaux usées, puis de les traiter dans une station d'épuration. En 2008, la France comptait 18 830 stations d'épuration. Si vous bénéficiez d'un assainissement collectif pour votre habitation, vous êtes tenu de payer une redevance communale correspondant aux charges d'investissement et d'entretien.

Par ailleurs, si votre commune met en service un réseau public de collecte des eaux usées, la loi vous impose de vous y raccorder dans les deux ans *(article L1331-1 du Code de la santé publique)*.

Si vous disposez d'un système individuel d'assainissement, il doit ainsi être neutralisé (vidange et condamnation de la fosse). À titre exceptionnel, la commune peut vous accorder une prolongation (dix ans maximum), notamment si le raccordement engendre un coût excessif. Elle peut aussi vous dispenser de raccordement s'il est difficile, voire impossible, à la condition que votre système individuel soit conforme. Les travaux nécessaires pour amener les eaux usées au réseau communal sont à votre charge.

L'installation individuelle

Près de 5 millions de foyers ne sont pas raccordés au tout-à-l'égout, soit 12 millions de personnes. Elles sont tenues de traiter leurs eaux usées avec un assainissement

non collectif (ANC), c'est-à-dire de procéder à une installation individuelle conforme (fosse septique…) et de l'entretenir. Les communes sont chargées de vérifier le bon fonctionnement et l'état d'entretien de ces installations. Car des installations défectueuses ou mal entretenues peuvent présenter un danger pour la santé ou un risque de pollution pour l'environnement. Selon un communiqué du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie de juillet 2012, les ANC représentent environ 5 % des pollutions au niveau national : aires d'alimentation de captage en eau potable, zones de baignade…

Contrôle obligatoire

La loi sur l'eau du 30 décembre 2006 impose aux particuliers qui ne sont pas raccordés au tout-à-l'égout de faire contrôler régulièrement leur installation, *a minima* tous les dix ans. En pratique, c'est le service public de l'assainissement non collectif (Spanc) de la commune qui procède au contrôle, pour un coût très variable, de la gratuité à 185 € selon les communes *(voir encadré)*.
À l'issue de cette visite, le Spanc dresse un rapport mentionnant les éventuels risques sanitaires ou de pollution et précise les travaux à réaliser.
Attention, si le rapport du technicien déclare le dispositif non conforme, ce qui est très souvent le cas, le propriétaire doit engager des travaux dans un délai de quatre ans. Parfois de menues interventions de l'ordre de 100 ou 200 € sont nécessaires (par exemple la vidange de la fosse). Dans d'autres cas, l'installation doit purement et simplement être réhabilitée. La dépense peut alors grimper jusqu'à 10 000 €. Si aucun contrôle de votre installation n'a eu lieu, vous devez contacter le Spanc pour convenir d'un rendez-vous.

La vente du logement

Depuis le 1er janvier 2012, le rapport du Spanc, qui fait office de diagnostic d'assainissement, doit être annexé à l'avant-contrat si le logement est vendu. Il doit dater de moins de trois ans.
Nul doute que l'ampleur des travaux exigés suite au diagnostic pèsera lourd dans la négociation. Si le propriétaire n'a pas encore engagé les travaux requis au jour de la vente, l'acquéreur devra s'en charger dans le délai d'un an après la signature de l'acte. Malgré l'obligation qui pèse sur lui, l'acquéreur ne peut que se réjouir d'un tel diagnostic. Cette information supplémentaire contribue, aux côtés des autres diagnostics, à mieux connaître le bien qu'il s'apprête à acheter et à évaluer les dépenses qu'il devra supporter.

©Klaus Hackenberg/Bridge / Photononstop

L'assainissement collectif permet de récupérer les eaux usées, puis de les traiter dans une station d'épuration.

Pour se faire aider

Vous pouvez bénéficier d'aides pour les travaux de réalisation ou de réhabilitation de votre installation. Une subvention peut en effet vous être accordée, sous condition de ressources si vous êtes propriétaire occupant, par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah). L'aide correspond à un pourcentage du montant des travaux. Renseignez-vous auprès de l'Anah et auprès de votre conseil général et régional.
Notez également que les travaux de mise en conformité de votre installation peuvent être financés par l'éco-PTZ (sans condition de ressources) si vous la réhabilitez par un dispositif ne consommant pas d'énergie. Le montant de ce prêt peut atteindre 10 000 €. En 2011, près de 4 000 éco-prêts à taux zéro ont été attribués pour l'assainissement non collectif. ■

Rosine Maiolo

Plus d'informations sur www.anah.fr ou Tél. 0820 15 15 15 (0,12 €/mn).

Conformité dans le neuf

Depuis mars 2012, dès lors que vous faites construire votre maison, vous devez joindre à votre demande de permis de construire une attestation de conformité de votre projet d'installation d'assainissement non collectif. Cette attestation est délivrée par le Service public de l'assainissement non collectif (Spanc).

La valse des prix

Les usagers sont victimes de disparités de prix. En témoigne l'enquête réalisée en octobre 2012 par la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) sur 80 services publics d'assainissement non collectifs (Spanc) répartis dans toute la France. L'information n'est pas une surprise puisque cette enquête est une réédition de celles menées en 2010 et 2011 qui avaient déjà mis en lumière cet écart.
Le coût moyen de la première vérification, aussi appelée visite de diagnostic, est de 85 €. Si prés de 45 % de ces contrôles coûtent entre 50 € et 99 €, deux Spanc la facturent au-delà de 150 €. Seuls 3 % des Spanc proposent ce service gratuitement.
Le contrôle périodique affiche un prix moyen de 186 €, qui cache, lui aussi, de très fortes disparités.
Plus d'informations sur *www.clcv.org*.

Zones inondables

Prévenir les risques d'inondation

Si la question des ressources en eau de la planète et leur préservation anime de nombreux débats, tout aussi importante est celle de la lutte contre les inondations. Sur le territoire national comme au plan européen, l'évaluation et la gestion des risques d'inondation sont à l'ordre du jour.

© Nicolas Thibaut / Photononstop

On trouve encore trace, en de nombreux lieux, de la tristement célèbre crue de 1910.

Il revient à l'État de garantir la sécurité des gens et des biens sur toute l'étendue de son territoire. Dans cette optique sont établis les Plans de préventions des risques naturels et technologiques (PPRN) — les activités humaines présentant autant de risques, si ce n'est plus, que les humeurs de Dame Nature. Les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) y trouvent leur place.
Le Code de l'environnement *(articles L.562-1 et suivants)* fixe le mode d'établissement des plans de prévention, leur publicité, leur contenu, leurs effets. Ces règles s'appliquent donc aux PPRI. Bien que ceux-ci soient obligatoires depuis 1995, seules 40 % des communes concernées par un risque d'inondation s'en sont dotées à ce jour.

Les bons plans

Fondé sur l'appréciation du volume et de la fréquence des crues, le plan cartographie les périmètres où ces crues sont possibles. Un règlement précise les travaux que pourront ou devront supporter les propriétés situées dans ces périmètres. Il va sans dire que le PPRI peut ne concerner qu'une fraction du territoire de la commune. Dès lors, le propriétaire d'un bien situé hors de ces zones n'a pas à le prendre en compte.

Interdiction de construire en zone dangereuse

Même en l'absence de plan de prévention des risques, l'administration peut refuser un permis de construire si l'opération est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique *(Code de l'urbanisme, l'article R 111-2)*. Il en en irait ainsi d'un projet situé sur un terrain « à risque ».

Zones rouges, zones bleues

Au sein des périmètres concernés, on en détermine d'autres, en fonction du

risque de crue, de sa périodicité prévisionnelle, de son caractère plus ou moins dangereux.
Deux facteurs sont pris en compte :
▪ les aléas, c'est-à-dire l'importance du risque, en se fondant sur la plus forte crue connue ;
▪ les enjeux, c'est-à-dire les personnes, les biens et les activités exposés aux risques de crue.
Aléas et enjeux vont donc permettre de déterminer deux types de zones délimitées sur des plans.
Les zones bleues correspondent à celles où, le risque étant restreint, des opérations de construction sont possibles. Néanmoins, on devra respecter des normes particulières, pour prendre en compte le risque. Il peut être ainsi imposé de créer sous la future construction un vide sanitaire.
Les zones rouges sont inconstructibles. Toute nouvelle construction est interdite. Elle aggraverait les effets des crues, indépendamment du fait qu'elle attirerait de nouveaux occupants. Il en va de même pour un projet d'aménagement, lotissement ou terrain de camping, par exemple.

Vente ou location immobilière

Le régime des PPRI impose une information obligatoire en cas de vente ou de location d'immeubles situés dans leur périmètre. Lorsqu'ils sont situés dans des zones couvertes par un PPRI approuvé ou même seulement prescrit, le vendeur ou bailleur a l'obligation de prévenir son acquéreur ou locataire. Un état des risques naturels ou technologiques doit être établi et joint obligatoirement au contrat.
En outre, le propriétaire doit impérativement avertir l'acheteur ou le locataire, si l'immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu à une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles ou technologiques. L'acte notarié doit le signaler. À défaut, une action en réduction de prix, voire en nullité du contrat, est possible.

Des contraintes d'urbanisme

Le premier effet d'un PPRI est donc d'imposer des contraintes d'urbanisme. Il permet à la commune, sauf à engager sa responsabilité ultérieurement en cas de survenance d'une catastrophe, de refuser la délivrance d'autorisations d'urbanisme, ou de les assortir de prescriptions particulières. Elle se fonde pour cela directement sur le PPRI, annexé au PLU. Quant à celui qui s'aviserait de >>>

© Roger Tozenczwajg / Photononstop

Seules 40% des communes concernées par un risque d'inondation sont dotées du plan de prévention ad hoc *(PPRI), pourtant obligatoire depuis 1995.*

ne pas respecter ces règles, le Code de l'urbanisme prévoit des sanctions très lourdes, des amendes pouvant aller jusqu'à 6000 € par mètre carré construit illégalement, indépendamment d'une condamnation à démolir sous astreinte.
Toutefois, il est bien précisé qu'un Plan de prévention des risques naturels ne peut interdire les travaux d'entretien ou de gestion courante des bâtiments existants au jour de son approbation. Tous les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toiture sont possibles. Une seule limite : ces travaux ne doivent pas augmenter les risques ou en créer de nouveaux, en accroissant le nombre de personnes exposées. Ainsi, la mise en copropriété d'un bâtiment existant avec création de nouveaux logements est impossible.
Un règlement de PPRI peut fixer un programme de travaux publics ou privés et déterminer des normes relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement, ou des ouvrages publics à créer ou à améliorer (digues et levées). Il peut inciter les particuliers à se regrouper en association syndicale pour réaliser des ouvrages de défense contre les eaux. Ils bénéficieraient alors éventuellement de subventions.

Les modalités pratiques

Le processus d'élaboration d'un plan est lancé par un arrêté, ou un arrêté interpréfectoral si plusieurs départements sont concernés. Cet acte administratif délimite le périmètre concerné. Il fixe les modalités de consultation des autorités administratives locales, mairies ou établissements publics intercommunaux afin de les associer à l'élaboration d'un projet. C'est pourquoi l'arrêté est notifié à tous les maires et présidents des organismes de regroupement intercommunaux. Il est également affiché dans chaque mairie pour informer les habitants.

© Yves Talensac / Photononstop

Le célèbre zouave du pont de l'Alma, à Paris, indicateur des crues de la Seine, a eu de l'eau jusqu'aux épaules en 1910.

Une élaboration conjointe

La phase d'élaboration conjointe du projet va commencer. On se fonde sur les données connues, les repères historiques, les données scientifiques. Un document sera d'une grande utilité : le Plan de gestion des risques d'inondation. Ce document élaboré pour chaque bassin fluvial doit être établi au plus tard à la fin de 2015 *(Code de l'environnement, art. L.566-7)*. Il fixe notamment des objectifs de prévention, d'information, de surveillance qui doivent être respectés à l'occasion de l'élaboration des PPRI. Si ce Plan de gestion est établi après le PPRI, ce dernier sera modifié, si besoin, pour prendre en considération ses directives, voire révisé s'il y a trop de divergences.

L'enquête publique

Le projet de PPRI est soumis à enquête publique. Chaque mairie en reçoit un exemplaire ; un registre est ouvert pour que chacun y inscrive ses observations s'il le souhaite. Des suggestions pourront ainsi être retenues et amener la modification du projet.
Après avoir consulté leur conseil municipal, les maires expriment ensuite leur avis au préfet. Une fois un accord trouvé, le préfet prend un arrêté approuvant le plan de prévention du risque inondation. Cette approbation doit intervenir dans les trois ans de l'arrêté préfectoral d'origine.

L'entrée en vigueur du Plan

L'arrêté préfectoral est affiché en mairie. À partir de ce jour, le PPRI peut être consulté en mairie ou en préfecture par quiconque le désire, c'est un document public. Comme il peut avoir de grandes incidences sur les propriétés bâties ou non situées dans son périmètre, il est annexé obligatoirement au plan local d'urbanisme (PLU), éventuellement au Plan d'occupation des sols (POS) pour les communes qui n'ont pas encore opté pour le PLU. Pour les autres communes, il faut savoir simplement qu'il s'imposera en cas de demande d'autorisation d'urbanisme.
Le plan de prévention entre en vigueur une fois les opérations de publicité réalisées. Toutefois, si l'élaboration du projet tarde à devenir définitive, le préfet pourrait en décider l'application anticipée, dès lors qu'il est arrivé à un stade suffisant, dans une situation d'urgence. Par exemple, si un particulier projette de construire dans une zone où il est prévu que toute construction sera strictement interdite. ■

Antoine Longuépée
Docteur en droit
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'information et de documentation notariales

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Acheter un bien immobilier en zone rouge est toujours possible. Le prix sera bien entendu déterminé en raison de cette situation. Il faut toutefois savoir que si le bien est totalement détruit soit par un incendie soit par tout autre cause il sera impossible de le reconstruire. La collectivité locale refusera le permis.

Vente ou location d'un bien Les risques à répertorier

Depuis 2006, les propriétaires dont le bien immobilier est situé dans une zone à risques naturels ou technologiques doivent en informer le candidat à l'achat ou à la location. Ils sont tenus d'établir un formulaire qui répertorie l'état de ces risques et de l'annexer à l'acte de vente ou de location.

Ce nouveau formulaire intègre les risques miniers. Il a pris effet le 1er juillet 2013 *(Arrêté du 19 mars 2013)*. Comme le précédent, il doit être établi pour les biens situés dans certaines zones : sismiques, dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques, etc. Pour vérifier si le bien est concerné, rendez-vous sur le site *macommune.prim.net/* qui donne par ailleurs une mine d'informations sur le sujet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse code postal ou code insee **commune**

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** [1] oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** [1] oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** [1] oui non

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation **crue torrentielle** **mouvements de terrain** **avalanches**
sécheresse **cyclone** **remontée de nappe** **feux de forêt**
séisme **volcan** **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels [2] oui
[2] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** [3] oui
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** [3] oui
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** [3] oui non

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers [4] oui non
[4] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé [5] oui non
[5] si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

effet toxique **effet thermique** **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques [6] oui non
[6] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité **zone 5** forte **zone 4** moyenne **zone 3** modérée **zone 2** faible **zone 1** très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

> L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

Vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur (rayer la mention inutile) Nom Prénom
9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date à

Mentionner le numéro et la date de parution de l'arrêté préfectoral concernant l'information des acquéreurs et locataires sur la commune.

Adresse exacte du bien objet de l'acte de vente ou de location.

Les rubriques 3, 4, 5 et 6 seront remplies à l'aide du dossier communal d'information acquéreur/locataire sur les risques naturels et technologiques, annexé à l'arrêté préfectoral. Ce dossier peut être consulté en mairie, notamment, et sur Internet *(macommune.prim.net/)*.

Il s'agit des extraits cartographiques du dossier communal d'information sur lequel est situé le bien.

Attention, il faut rayer les deux termes inutiles (bailleur/locataire dans le cas d'une vente, et vendeur/acquéreur dans le cas d'une location)

La date est très importante car le document doit être établi moins de 6 mois avant la signature du contrat qui engage les parties (acte de vente, contrat de location, etc.).

Avec l'aimable participation de maître Jean-Pierre Kaplan, notaire

Réforme

Auto-entreprise… et après ?

A priori attractif car facile à mettre en place et peu coûteux, le régime de l'auto-entrepreneur peut vite se révéler contraignant. À l'heure où le gouvernement envisage d'en limiter l'application dans le temps, le point sur ce statut et les options pour en sortir.

© L.Bouvier

Certains auto-entrepreneurs vont devoir chercher un régime adapté pour faire face à la réforme envisagée.

Le régime de l'auto-entreprise séduit. Réservé aux entreprises individuelles dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 81 500 € pour les activités commerciales et 32 600 € pour les prestations de services, il offre des avantages certains, tant lors de la création qu'en cours d'activité. Obligations simplifiées, avantages sociaux et fiscaux sont autant d'atouts grâce auxquels le régime n'a cessé de gagner du terrain.

D'après les chiffres de l'Insee[1], une structure sur deux est lancée chaque mois sous ce régime, soit environ 25 000 auto-entreprises. Depuis le 1er janvier 2009, le régime de l'auto-entreprise a séduit plus d'1,3 million de Français qui ont généré 15 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

Cet état de grâce ne devrait pas durer car le régime de l'auto-entrepreneur est sur la sellette. Sa réforme faisait d'ailleurs partie des propositions de campagne présidentielle de François Hollande. Le gouvernement a entrepris d'évaluer ce régime qui mêle forces et faiblesses, notamment par le biais d'un rapport commandé à l'Inspection générale des Finances et à l'Inspection générale des affaires sociales[2].

Un bilan mitigé

Le consensus est net sur le caractère très incitatif du régime qui a contribué à faire naître de nouveaux projets entrepreneuriaux et réduire le travail non déclaré.

Des atouts réels…

Premier effet incitatif, le faible coût au démarrage : une installation d'auto-entreprise sur deux coûte moins de 500 €. Deuxième incitation, une création facilitée : les formalités d'immatriculation sont très rapides même si elles se sont un peu alourdies avec le temps. Ainsi depuis le 1er avril 2010, les auto-entrepreneurs qui s'installent pour exercer une activité artisanale à titre principal doivent s'immatriculer au répertoire des métiers. Les chambres contrôlent alors la qualification au titre de laquelle les futurs auto-entrepreneurs exercent leur activité, diplôme, etc.

Autre point très apprécié des auto-entrepreneurs : les obligations comptables, réduites au minimum. Seul un livre-journal détaillant les recettes doit être tenu, même si l'ensemble des factures et pièces justificatives relatives aux achats, ventes et prestations de services doivent être conservées. Autre atout, la simplicité du paiement des charges, puisque l'auto-entrepreneur bénéficie d'un régime micro-social simplifié qui ouvre des droits à l'assurance maladie et à la retraite.

Sur le plan fiscal, l'auto-entreprise, soumise d'office au régime de la micro-entreprise, ne facture pas de TVA. En outre, l'auto-entrepreneur peut bénéficier sur option, d'un régime micro-fiscal simplifié, c'est-à-dire du versement libératoire de l'impôt sur le revenu. Cette option est réservée à ceux dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 25 195 € par part de quotient familial, soit 25 195 € pour un célibataire ou 50 390 € pour un couple sans enfant. L'impôt libératoire correspond à un pourcentage des recettes encaissées, soit 1,7 % pour les activités de services relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

… mais de vraies fragilités

Pour beaucoup, notamment des fédérations de l'artisanat, l'environnement juridique et fiscal de l'auto-entrepreneur paraît beaucoup trop favorable, aboutissant à de véritables distorsions de concurrence. Autre effet critiqué, la tentation pour les entreprises d'utiliser en sous-traitance des auto-entrepreneurs jugés plus économiques que des intérimaires ou des salariés. Si l'auto-entrepreneur n'est pas indépendant juridiquement mais se trouve dans une situation de subordination juridique par rapport à son donneur d'ordre, les services de l'Urssaf n'hésitent d'ailleurs pas à requalifier ces relations en contrats de travail.

Ce régime est loin d'être la panacée à d'autres égards. L'auto-entrepreneur ne cotise pas à l'assurance chômage et n'a donc droit à aucune allocation chômage au titre de cette activité. En matière de couverture sociale, s'il perçoit des prestations (remboursement des visites chez le médecin, des médicaments…), il lui faut attendre un an d'affiliation avant de pouvoir percevoir des indemnités journalières en cas d'arrêt-maladie.

En matière de retraite, le calcul est moins simple. Les droits dépendent du montant des cotisations versées. Mais le régime des travailleurs non salariés exige un minimum de chiffre d'affaires et de cotisations pour valider des trimestres de retraite. La prudence est donc de mise. Autre point >>>

POINT DE VUE

Mathieu BONZI, expert-comptable, associé de Qantea

DR

« L'auto-entreprise correspond à un régime fiscal et social, pas à un statut juridique »

« La réforme projetée me paraît plutôt une bonne chose. Après avoir bénéficié d'un régime fiscal et social allégé de l'auto-entreprise, les dirigeants dont le projet a atteint une certaine pérennité sont prêts à rejoindre une forme d'exercice classique. N'oublions pas que l'auto-entreprise n'est pas à une forme juridique. Il s'agit d'un régime fiscal et social spécifique aux entreprises individuelles.

Rappelons que ce régime a été créé pour favoriser l'installation et il semble normal qu'au bout de deux ou trois ans, l'auto-entrepreneur retrouve les mêmes règles de fonctionnement qu'un artisan ou un commerçant. Il n'y a pas un changement de statut mais un changement de régime fiscal et social.

Dès lors, le dirigeant devra se poser les questions traditionnelles de tout entrepreneur. Est-il plus judicieux d'exercer sous forme d'entreprise individuelle ou convient-il d'opter pour l'exercice en société, sous la forme d'une EURL par exemple. Dans bien des cas, l'arbitrage sera influencé par le régime fiscal et social applicable. Dans l'exercice en nom propre, l'entrepreneur est directement imposable sur l'ensemble des bénéfices de l'entreprise. De même les cotisations sociales sont calculées sur ce bénéfice. Dans le cas d'une société passible de l'impôt sur les sociétés, le dirigeant n'est imposable à l'impôt sur le revenu que sur ses rémunérations et sur les éventuelles distributions de dividendes qui ont été effectuées. Les charges sociales s'appliquent aux rémunérations et à une fraction des dividendes. L'exercice en société offre au dirigeant une meilleure visibilité sur son imposition, plus de leviers d'action et une meilleure protection de son patrimoine. » ■

Propos recueillis par F.P.

Auto-entreprise... et après ?

très pénalisant, l'absence de prise en compte des charges. Le statut de l'auto-entrepreneur qui fonctionne sous la forme d'un forfait n'est absolument pas adapté à une activité nécessitant un loyer ou des charges fixes élevées.

Les pistes de la réforme

Le gouvernement souhaite différencier les auto-entrepreneurs exerçant leur activité à titre principal et à titre secondaire et limiter la durée d'application du régime pour les activités principales. Ceci pour encourager le passage à un statut de société plus classique, jugé plus pérenne. À cette fin, l'auto-entrepreneur dont le chiffre d'affaires dépassera, pendant plus de deux ans, 19 000 € pour les artisans et les professions libérales, et 47 500 € pour les activités de commerce, devra basculer dans le régime classique de la création d'entreprise.

Pour les auto-entrepreneurs qui ne dépassent pas ces seuils intermédiaires, le régime demeurera inchangé. Cette nouvelle mesure, si elle est confirmée, devrait entrer en vigueur au 1er janvier 2015.

Le projet de réforme a suscité une montée de bouclier des principaux intéressés, autoproclamés Poussins en écho à la fronde des Pigeons à l'annonce de la réforme du régime des plus-values mobilières, à l'automne 2012. Ils soulignent que ces pistes de réformes sont en contradiction avec le rapport d'évaluation publié en mars dernier qui préconisait de laisser le régime perdurer en l'état.

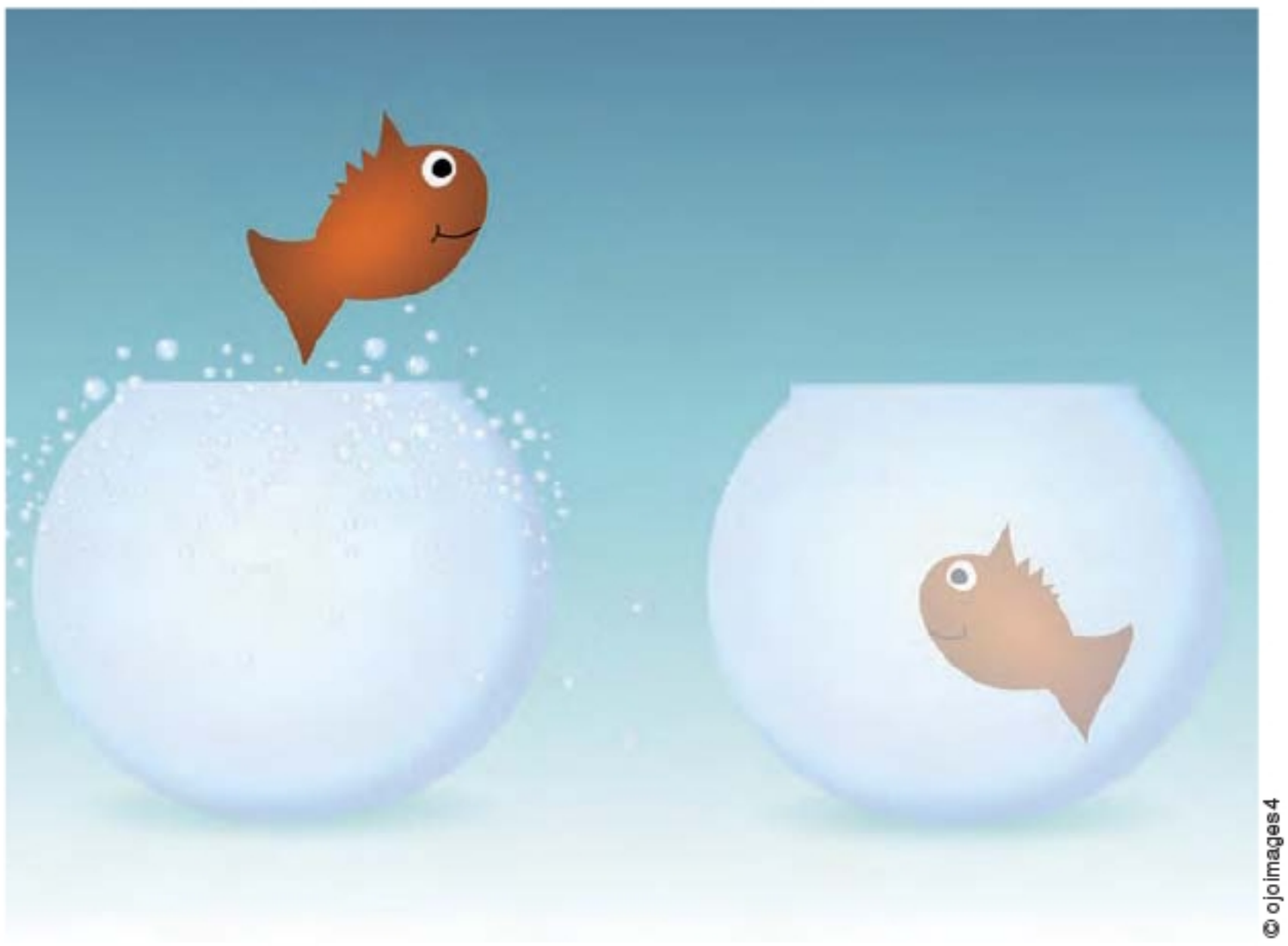
Pour une sortie réussie

Plusieurs options permettent de sortir du régime de l'auto-entreprise. Le choix dépend de la situation de l'intéressé et des objectifs poursuivis.

Poursuivre en individuel

Première solution : continuer à exercer sous la forme de l'entreprise individuelle puisque le régime de l'auto-entreprise n'est rien d'autre qu'une forme d'exercice en nom propre. C'est un choix conseillé lorsque les risques de l'activité sont peu importants et les investissements limités. L'entrepreneur est indéfiniment responsable des dettes professionnelles sur l'ensemble de son patrimoine personnel. Il peut donc s'avérer judicieux de revoir son régime matrimonial afin de protéger son conjoint.

Il est également conseillé de protéger ses biens fonciers bâtis ou non bâtis non affectés à son usage professionnel des poursuites de ses créanciers professionnels en effectuant une déclaration d'insaisissabilité devant notaire. L'entrepreneur individuel peut aussi limiter sa responsabilité financière à un patrimoine professionnel d'affectation en choisissant le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). L'EIRL doit rédiger une déclaration d'affectation et la déposer au CFE qui se charge de la transmettre au registre dont il relève. Il doit faire évaluer les biens affectés d'une valeur supérieure à 30 000 € par un professionnel et recourir à un notaire pour rédiger un acte notarié en cas d'affectation d'un bien immobilier.



© ojoimages4

S'il sort du régime, l'auto-entrepreneur pourra poursuivre son activité en individuel ou opter pour la société.

Opter pour la société

Deuxième solution, opter pour la constitution d'une société en bonne et due forme, il s'agira le plus souvent d'une société unipersonnelle, comme l'EURL ou le SASU. Constituer une société permet en outre d'exercer à plusieurs en optant pour une SARL ou une SAS, par exemple. La constitution d'une société permet aussi à l'entrepreneur de protéger efficacement son patrimoine puisque ces structures prévoient une responsabilité limitée aux montants des apports, une solution plus protectrice que la simple déclaration d'insaisissabilité. ■

Frédérique Perrotin

(1) Insee. Indicateurs Création d'entreprise, 14 janvier 2013. www.insee.fr

(2) IGF, IGAS. Evaluation du régime de l'auto-entrepreneur, mars 2013. www.igf.finances.gouv.fr

Pupilles de la Nation

Quand l'État adopte

Depuis 1917, certains enfants bénéficient d'une protection particulière accordée par l'État. Ils sont pupilles de la Nation, c'est-à-dire adoptés par la France. Qui sont-ils ? En quoi consiste ce statut ?

La loi du 27 juillet 1917 a créé le statut de pupille de la Nation. Il a été mis en place suite à la première guerre mondiale pour protéger et aider les enfants orphelins et les enfants victimes de guerre. Ce statut est qualifié de protection supplémentaire, puisqu'il s'agit d'une adoption par l'État. Pour autant, la Nation ne devient pas totalement responsable du pupille. La famille ou le tuteur conserve ses droits parentaux.

Les enfants concernés

Peuvent bénéficier du statut de pupille de la Nation les enfants de moins de 21 ans dont un parent ou tuteur est mort au combat. Le parent peut aussi y avoir été blessé et de ce fait ne plus pouvoir remplir ses obligations familiales.
Outre les militaires, d'autres professions sont concernées : magistrats, fonctionnaires des douanes ou de l'administration pénitentiaire, personnels tués dans les opérations de déminage, mais aussi personnels de santé victimes d'homicides volontaires par leur patient.
Par ailleurs, les enfants de victimes d'actes de terrorisme ou de piraterie maritime sont concernés respectivement depuis le 1er janvier 1982 et le 10 novembre 2008.
Les enfants directement blessés du fait de la guerre ou du terrorisme ont également droit au statut de pupille de la Nation.

Une demande en bonne et due forme

La demande de pupille de la Nation doit être déposée au tribunal de grande instance du domicile du demandeur, avant ses 21 ans.
Selon l'article R497 du Code des pensions militaires d'invalidité et victimes de guerre,

© Screen Prod / Photononstop

Un statut né après la Grande Guerre pour protéger les enfants orphelins.

qui encadre le statut, la demande est déposée par un parent ou représentant légal, par l'enfant s'il a 18 ans, ou par le procureur de la République. Le dossier comprend l'état civil et le domicile de l'enfant et du requérant, la qualité de ce dernier, les certificats et pièces justificatives et, enfin, les faits et circonstances dont a été victime le père, la mère ou le tuteur.
La demande est communiquée au service départemental de l'Office national des anciens combattants et victimes de guerre (ONACVG) dont le directeur fournit un avis motivé. La décision du TGI peut faire l'objet d'un appel et le demandeur peut ensuite se pourvoir en cassation.

Aides et avantages fiscaux

▪ L'ONACVG apporte écoute et conseils aux pupilles de la Nation. De plus, ceux-ci peuvent recevoir des subventions et avantages, dans les domaines de la santé, de l'emploi, des études et des vacances. Ainsi, ils peuvent bénéficier d'une subvention à la recherche d'un premier emploi, d'une prise en charge d'une formation dans l'une des neuf écoles de reconversion professionnelle de l'ONACVG, d'une subvention vacances…
▪ Les pupilles de la Nation bénéficient d'avantages fiscaux, à commencer par l'exonération de timbre et de droit d'enregistrement pour tous les actes ou pièces relatifs à leur protection. Si le pupille est adopté par une personne physique, toutes les transmissions à titre gratuit profitent des droits applicables en ligne directe et de l'abattement prévu par l'article 779 du Code général des impôts.
En outre, les dons et legs faits au bénéfice du pupille entrent dans le régime fiscal des mutations à titre gratuit en ligne directe. Le donateur doit avoir rempli le rôle de soutien de famille pendant au moins cinq ans alors que le pupille était mineur.
Enfin, la succession de la personne décédée suite à un acte de guerre ou de terrorisme est exonérée de droits de mutation. ■

Perrine Roux

Plus d'informations : www.onac-vg.fr

Couples

Les fiançailles, un lien ténu

Un solitaire en diamant, un dîner fin réunissant deux familles, une soirée endiablée avec des amis… Et voici célébrées les fiançailles. Mais que vaut cette promesse d'amour sur le plan juridique ?

© Yuri Arcurs

Le consentement libre des futurs époux doit être préservé jusqu'au jour de la célébration du mariage.

Rite social plus ou moins suivi, les fiançailles se présentent comme une étape préliminaire au mariage. Cette promesse solennelle de mariage échangée entre les futurs époux s'accompagne souvent d'une cérémonie dont le but est de faire connaître leur engagement. Mais quelle est donc sa valeur juridique ?

La liberté de rompre

L'on pourrait imaginer que les fiançailles engagent chacune des parties à conclure le mariage, de telle sorte que la violation de cet engagement soit systématiquement sanctionnée par l'octroi de dommages et intérêts. Cette analyse n'a jamais été suivie par les tribunaux, qui considèrent une telle promesse dépourvue de force obligatoire. En effet, le consentement libre des futurs époux doit être préservé jusqu'au jour de la célébration du mariage. Or, sanctionner l'inexécution d'une promesse de mariage reviendrait indirectement à exercer une pression morale sur eux jusqu'au jour de la cérémonie officielle, ce qui n'est pas concevable.

Les circonstances fautives

Chacun des fiancés est libre de rompre sa promesse, mais cette rupture doit intervenir dans des conditions qui ne soient pas révélatrices d'une faute, laquelle peut engager la responsabilité de l'auteur de la rupture. Le fiancé est alors susceptible de demander une réparation. L'indemnisation du préjudice prend la forme de dommages et intérêts. La faute commise par celui qui rompt les fiançailles a été caractérisée en

jurisprudence dans des circonstances extrêmement variées.

Rupture la veille des noces

Dans de nombreuses affaires, il a été jugé que la rupture des fiançailles était intervenue de manière trop tardive (par exemple quelques jours, voire quelques heures avant la célébration du mariage, alors que de nombreux préparatifs avaient été accomplis en vue de la cérémonie).
En pratique, la préparation du mariage donne souvent lieu à des dépenses importantes (achat de vêtements coûteux, frais de location d'une salle, réservations diverses…). Ces investissements deviennent inutiles en cas de rupture. Ceci est de nature à causer un préjudice au fiancé éconduit qui a supporté les frais concernés.

Les motifs légitimes

L'auteur de la rupture tardive peut échapper à toute responsabilité s'il parvient à démontrer l'existence de motifs légitimes susceptibles d'expliquer et de justifier sa volte-face. Il en est ainsi s'il découvre *in extremis* que son ou sa promise a fait l'objet d'une peine de prison. De même, une rupture, même tardive, peut être considérée comme légitime s'il s'est avéré que la fiancée était enceinte d'un autre sans avoir révélé son état. Tout est affaire de circonstances, que les juges apprécient au cas par cas.

Et la bague de fiançailles ?

En principe, la bague de fiançailles est considérée comme un présent d'usage et la fiancée est autorisée à la conserver.
Il en va autrement si la valeur de ce bijou est importante au regard des ressources du fiancé ; dans ce cas, il doit lui être restitué.
Si la bague en question est un bijou de famille, la fiancée doit la restituer.
Dans ce cas, les tribunaux autorisent la fiancée à la conserver lorsque la bague est d'une valeur négligeable.
Pas si simple !

© Corbis/Photononstop

L'indélicatesse

L'attitude des fiancés ne doit pas traduire une légèreté blâmable, une déloyauté ou une intention de nuire, faute de quoi leur responsabilité peut être engagée. Par exemple, le fait de rompre la veille d'un examen universitaire important pour sa fiancée peut constituer une faute engageant la responsabilité de l'indélicat.

» Rendez les cadeaux !

Il est courant que les fiancés reçoivent des présents de la part de leur famille et de leurs proches et qu'ils en échangent entre eux.

Si les fiançailles sont rompues, le principe est que tous ces cadeaux soient restitués. On considère, en effet, qu'ils ont été consentis sous la condition que le mariage intervienne. Les fiançailles annulées, les donations deviennent caduques. On considère cependant que les cadeaux peuvent être conservés s'ils sont peu coûteux. En cas de difficulté, cette notion toute relative devra être appréciée notamment en fonction de l'appartenance sociale des fiancés. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

conseils des notaires

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

BON DE COMMANDE

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité):

Famille
- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le Pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise
- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier
- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine
- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

Pratiques, complets et synthétiques ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie

4,50 € x … (nbre de Mémos) = …… €
Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom ……
Prénom ……
Adresse ……
……
Code postal ……
Ville ……

À retourner par courrier : Publi.not, 44 rue du Général-Foy 75008 Paris Téléphone : 01 40 82 00 36 ou Achat en ligne : www.notaires.fr

428

Adjudication

Faire face à la saisie

En ne payant pas ses dettes, le débiteur s'expose à la saisie de ses biens. Dans les cas les plus graves, la procédure peut aboutir à la vente forcée d'un bien immobilier.

La saisie immobilière permet à une personne impayée (appelée créancier) d'obtenir la vente forcée d'un ou plusieurs biens immobiliers appartenant à son débiteur afin d'obtenir le remboursement des dettes. Quand un emprunteur ne règle pas ses échéances de prêt immobilier, par exemple, la banque peut engager une procédure de saisie immobilière si elle est titulaire d'une hypothèque sur le bien. À défaut, la procédure est possible si elle dispose d'un jugement de condamnation. Les règles établies ont vocation à préserver à la fois les droits du créancier et les intérêts du débiteur saisi. Une réforme de 2007 permet d'éviter la vente aux enchères à vil prix en autorisant la vente amiable par le débiteur.

© Big Cheese Photo / GraphicObsession

La vente à l'amiable par le débiteur saisi sera moins traumatisante que la vente aux enchères.

Le commandement de payer

La procédure de saisie est initiée par un créancier (ou plusieurs) qui souhaite recouvrer sa créance. Pour le débiteur, elle débute par un commandement de payer délivré par voie d'huissier. Ce document comporte un certain nombre de mentions obligatoires, notamment le décompte des sommes dues, la sommation de payer dans un délai de huit jours et l'indication qu'au-delà, un huissier pourra pénétrer chez le débiteur pour dresser le procès-verbal descriptif du bien. Le commandement de payer vaut déjà saisie immobilière. Dès sa réception, il devient ainsi impossible pour son propriétaire de vendre librement son bien. Toutefois, il peut continuer à l'habiter ou à le louer (les loyers peuvent aussi être saisis). Le créancier à l'origine de la procédure dispose ensuite de deux mois pour faire publier le commandement de payer au service de publicité foncière (anciennement bureau des hypothèques).

Le débiteur sera assigné en justice par le créancier dans les deux mois qui suivent la publication du commandement. Puis, un à trois mois plus tard, il sera convoqué devant le juge de l'exécution à une audience dite « d'orientation » au cours de laquelle le juge ordonnera la vente du bien saisi. Le débiteur a tout intérêt à se rendre à cette audience car il peut demander au juge l'autorisation

Entre saisie et commission de surendettement

Si les dettes du débiteur sont élevées et qu'il lui est impossible d'y faire face, il peut déposer un dossier auprès de la commission de surendettement des particuliers. Si le dossier est accepté, il peut demander la suspension de la saisie immobilière.

de vendre lui-même le bien. Cette alternative à la vente aux enchères évite une vente au rabais et se révèle moins traumatisante.

Une audience à préparer avec soin

Le juge n'accepte pas toujours la demande de vente amiable. Il exige un dossier prouvant les démarches déjà engagées. C'est pourquoi, dès réception du commandement de payer, le débiteur doit réagir pour préparer au mieux l'audience *(voir ci-contre)*. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire, mais il est prudent de consulter un professionnel du droit pour se faire conseiller. Parallèlement à l'assignation, le créancier fait établir le cahier des conditions de la vente par un huissier et le dépose au greffe du juge de l'exécution. Ce document, nécessaire pour réaliser la vente judiciaire, comporte l'état descriptif du bien et les modalités de la vente.

La vente par le débiteur

Si le juge accorde au débiteur une autorisation de vente amiable, il fixe le montant minimum du prix de vente et la date de la seconde audience, appelée audience de « rappel », dans un délai maximum de quatre mois. Il vérifiera alors la réalisation de la vente, dont l'acte classique a été rédigé par un notaire et l'approuvera si les conditions ont bien été respectées. À défaut, par exemple en cas de non-respect du prix minimum, il peut refuser de constater la vente. Il ordonne alors la reprise de la procédure de vente forcée. Ce qu'il fera également si le débiteur n'a pas réalisé la vente amiable.

Le juge peut accorder un délai supplémentaire de trois mois, notamment pour permettre la rédaction de l'acte authentique de vente, si le débiteur peut justifier qu'un acquéreur s'est engagé à acheter.

La vente aux enchères publiques

Dès l'audience d'orientation, le juge peut aussi ordonner la vente forcée du bien saisi par adjudication judiciaire, parce que le débiteur n'a pas demandé la vente amiable ou que le juge l'a refusé. Il fixe les modalités de visite du bien et la date de l'audience d'adjudication. La vente judiciaire est une vente aux enchères publiques réalisée au sein du tribunal de grande instance. La date est fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois pour laisser au créancier le temps d'accomplir les différentes formalités de publicité : affichage dans les locaux du tribunal, sur l'immeuble saisi, publication dans un journal d'annonces légales et dans deux journaux à diffusion locale ou régionale. Ces avis de publicité visent à informer le plus grand nombre d'enchérisseurs.

Le jour de l'audience, la vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur demande de la commission de surendettement. Les enchères partent du montant de la mise à prix fixé au préalable. Le bien est adjugé au plus offrant qui en devient propriétaire. Une surenchère est possible dans les quinze jours suivant l'adjudication. Elle est formée par acte d'avocat et doit être d'au moins un dixième supérieure au prix principal de la vente. Une nouvelle vente aux enchères est alors organisée. Celui qui a surenchéri de 10 % ne devient donc pas forcément propriétaire…

Le prix de vente est distribué entre les créanciers. Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'égard de la personne saisie. ■

Rosine Maiolo

POINT DE VUE

Dorothée MARTEL-REISON, notaire

DR

« L'audience d'orientation est un rendez-vous à ne pas manquer »

« L'audience d'orientation est une étape primordiale dans la procédure de saisie immobilière. Il faut l'anticiper et la préparer. Il est dans l'intérêt du débiteur d'obtenir du juge l'autorisation de vendre lui-même son bien. Une façon d'obtenir un meilleur prix et d'échapper à la vente aux enchères publiques, assez traumatisante. Attention, le juge demande des garanties et n'accorde pas automatiquement l'autorisation de vente amiable. Il exige un dossier complet prouvant les démarches déjà engagées par le débiteur pour vendre son bien. C'est pourquoi, dès réception du commandement de payer, celui-ci doit mettre à profit les quelques mois dont il dispose avant l'audience d'orientation pour tenter de trouver un acquéreur par tout moyen : seul ou en recourant aux services d'un notaire négociateur ou d'une agence immobilière. ■

Propos recueillis R.M.

Les étapes de la saisie immobilière

L'huissier délivre un commandement de payer valant saisie

Dans les deux mois qui suivent ↓

Publication du commandement de payer au service de publicité foncière

Dans les deux mois qui suivent ↓

Assignation à comparaître à l'audience d'orientation

Dans un délai de un à trois mois ↓

Audience d'orientation devant le juge de l'exécution

↓	↓
Le juge autorise la vente amiable	**Le juge ordonne la vente forcée**
↓ *Dans un délai maximum de quatre mois*	↓
Audience de rappel devant le juge	**Audience d'adjudication (enchères publiques)**
↓	↓
▪ Le bien a été vendu ▪ Le bien n'a pas été vendu, le juge peut accorder un nouveau délai de trois mois ou ordonner la vente forcée	**Le bien a été vendu : nouvelle enchère possible sous 15 jours avec 10 % de plus.**

↓

Répartition du prix de vente entre les créanciers

Entreprise individuelle

Exonération de plus-values

De nombreux régimes d'exonération des plus-values professionnelles sont à la disposition des dirigeants qui cèdent leur entreprise. Voici les trois principaux.

La vente d'une entreprise individuelle ayant une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole peut bénéficier d'une exonération partielle ou totale de plus-values (PV) professionnelles. Voici les grandes lignes des trois principaux régimes existant. D'autres conditions de fond ou de forme sont à réunir en se référant aux textes et aux commentaires administratifs.

Dans chacun de ces trois régimes, l'activité doit avoir été exercée à titre professionnel par le cédant pendant au moins cinq ans à la date de la transmission. Les entreprises données en location-gérance sont, sous certaines conditions, éligibles à ces régimes de faveur, sauf celui lié au chiffre d'affaires.

NB : Les plus-values de cession des éléments d'actif utilisées à des fins autres que l'exercice de l'activité professionnelle ne relèvent plus des plus-values professionnelles mais des plus-values privées.

Quand les régimes se combinent

Dans certains cas, les régimes de faveur peuvent se cumuler. L'ordre dans lequel ils sont appliqués aura alors son importance. Une simulation chiffrée est indispensable.

Exonération liée à la valeur des actifs cédés

Le premier régime exonère totalement les PV professionnelles à court terme ou à long terme (à l'exclusion, en principe, des PV immobilières), réalisées lors de la transmission d'une entreprise individuelle dont la valeur, déterminée selon certaines modalités, est inférieure ou égale à 300 000 € *(CGI, art. 238 quindecies)*.

L'exonération est partielle lorsqu'elle est supérieure à 300 000 € et inférieure à 500 000 €. Dans ce cas, une exonération dégressive est mise en place. Des conditions d'indépendance doivent exister entre le cédant et le cessionnaire.

Exonération liée au chiffre d'affaires

Un deuxième régime exonère totalement les PV professionnelles (à court terme ou à long terme) réalisées lors de la vente d'une entreprise individuelle dont le seuil annuel des recettes hors taxe est inférieur ou égal à :

- 250 000 € pour une activité industrielle ou commerciale de vente ou de fourniture de logements (sauf, en principe, les locations meublées) ou agricole ;
- 90 000 € pour une activité de prestations de services.

Ces montants s'entendent, en principe, de la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices clos (ramenés le cas échéant à douze mois) au cours des deux années civiles précédant l'exercice de réalisation de la plus-value *(CGI, art.151 septies)*. En cas de dépassement de ces seuils, la plus-value est exonérée partiellement de manière dégressive. À condition toutefois que la moyenne des recettes, au cours de la période de référence n'excède pas 350 000 € pour les entreprises relevant des BIC et des BA et 126 000 € pour celles relevant des BNC.

Sont exclus de ce dispositif les terrains à bâtir figurant à l'actif de l'entreprise *(selon la définition donnée à l'article 1594-OG, A du CGI)*.

Départ à la retraite

Un troisième régime exonère totalement les PV à court et à long terme (exception faite des PV immobilières) réalisées à l'occasion du départ à la retraite du cédant *(CGI, art. 151 septies A)*. Il ne concerne que la partie relative à l'impôt de plus-values et non

les prélèvements sociaux qui restent dus.

L'entreprise cédée doit répondre à la définition communautaire des PME.

Le cédant ne doit pas détenir, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au jour de la cession et pendant les trois années qui suivent. Par ailleurs, le cédant doit, selon certaines modalités, cesser toute fonction dans l'entreprise individuelle et faire valoir ses droits à la retraite dans les deux ans suivant ou précédant la cession. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

Les plus-values immobilières

Les PV immobilières à long terme réalisées lors de la cession d'une entreprise individuelle peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième avec une exonération au bout de quinze ans de détention.

La volatilité s'accroît dans des marchés perturbés

Les places boursières mondiales montrent des signes de nervosité après la confirmation, par le président de la Réserve fédérale américaine, d'un retrait progressif de sa politique d'injection massive de liquidités pour soutenir la croissance. Cette politique pourrait s'achever d'ici la mi-2014.

Depuis le début d'année, les investisseurs font à nouveau preuve de nervosité. Plusieurs événements ont provoqué ce retour de la volatilité : les élections italiennes, la nécessité de trouver un accord politique sur le budget américain. Puis, au deuxième trimestre, la nouvelle politique monétaire japonaise et l'éventuel ralentissement de l'injection mensuelle de liquidités par la Fed dans les marchés de taux.

Ébullition calmée en Italie

La mise en place d'une équipe technique en Italie a calmé l'ébullition qui avait atteint le pays et les différents partis. Les taux se sont détendus de nouveau dans les pays périphériques européens jusqu'à fin mai (respectivement 4,16 % et 4,45 % pour les emprunts d'État à dix ans italiens et espagnols). Aux États-Unis, après l'accord budgétaire, le débat autour de la politique monétaire a trouvé une issue favorable. Mais des dissensions sont apparues lors des comités de politique monétaire de la Réserve fédérale : d'importants banquiers membres de celle-ci appelaient à annoncer la prochaine diminution des opérations de *quantitative easing*. *In fine,* la Fed a conservé, pour l'instant, une politique monétaire très accommodante, Ben Bernanke, son président, soutenant que le « *quantitative easing, bien que n'étant pas sans risque, avait des bénéfices largement positifs pour l'économie du pays* ».

Taux et marchés
de 31 décembre 2012 au 31 mai 2013

Indice	Évolution
Cac 40	+ 8,4 %
Eurostoxx 50	+ 5,0 %
New-York DJ 30	+ 15,3 %
Tokyo Nikkei 225	+ 32,5 %

© Andres Rodriguez

Les statistiques économiques redeviennent, en effet, mieux orientées aux États-Unis avec des ventes de logements neufs en forte hausse, et une situation de l'emploi en voie d'amélioration avec un chômage qui ne dépasse pas les 7,5 %.

La France s'enfonce dans la morosité

En Europe, si l'Allemagne tire son épingle du jeu avec une croissance anticipée de 0,4 %, la France s'enfonce dans la morosité avec des indices affichant la récession, le retrait prévu en 2013 étant de l'ordre de 0,3 %. Les pays périphériques vont demeurer, eux, en forte récession. Des raisons d'espérer existent cependant : on observe un changement d'approche en matière de politique budgétaire. L'Europe a accordé deux années supplémentaires à plusieurs pays (la France, l'Espagne, et la Hollande) pour revenir à leurs objectifs de déficit public à 3 %. De même, Bruxelles libère l'Italie de quelques pressions en matière fiscale. En Asie, les données restent mitigées. Le Japon va mieux, avec un PIB en hausse de 0,9 % au premier trimestre (3,5 % en rythme annuel), la baisse du yen étant provoquée de manière très volontariste par les autorités par le biais d'une énorme injection de liquidités. Quant à la Chine, elle continue de fournir des signaux contradictoires, comme le démontrait la dernière enquête dans l'industrie.

Indice CAC 40

Cette publication décevante est en partie à l'origine de la forte correction du marché japonais dont la Chine est le premier client.
Les marchés actions ont donc profité d'un optimisme alimenté par le discours des banquiers centraux nippon et américain au premier semestre. Pour le deuxième semestre 2013, ce même discours devrait évoluer pour empêcher la formation de « bulles » telles qu'elles induisent ensuite une correction excessive de la valorisation des actifs financiers. ■

Union notariale financière

Avantages en nature et frais professionnels

Véhicule, repas, téléphone… L'employeur peut rembourser des frais professionnels à ses salariés ou leur accorder des avantages en nature. Il faut faire le *distinguo* car leur régime social et fiscal n'est pas le même.

© CandyBox Images

La cantine d'entreprise, qui fait partie des avantages en nature, est considérée comme un élément de rémunération.

Les avantages en nature sont des éléments de rémunération soumis à cotisations selon leur valeur réelle ou forfaitaire. Tel n'est pas le cas des frais professionnels engagés par le salarié et qui lui sont remboursés. Dans les deux situations, certains seuils et barèmes sont fixés chaque année.

Les avantages en nature

L'avantage en nature consiste dans la fourniture ou la mise à disposition par l'employeur d'un bien ou d'un service permettant au salarié de faire l'économie de frais qu'il aurait dû normalement supporter. Cet élément de rémunération est en principe évalué d'après sa valeur réelle, mais peut aussi l'être forfaitairement. Il est soumis à cotisations *(Code de la sécurité sociale, article L.242-1)* et est pris en compte dans le calcul de l'indemnité journalière en cas d'arrêt maladie.

▪ **Repas :** lorsque l'employeur fournit la nourriture, l'avantage est évalué, en 2013, à 4,55 € par repas et à 9,10 € par jour.

▪ **Titres restaurant :** lorsqu'elle est comprise entre 50 % et 60 % de la valeur des titres, la part de l'employeur est exonérée de cotisations sociales dans la limite de 5,29 € par titre.

▪ **Cantine d'entreprise** : la somme à réintégrer dans l'assiette des cotisations est égale à la différence entre le forfait repas et le montant de la participation des salariés.

▪ **Véhicule :** l'utilisation privée d'un véhicule mis à disposition du salarié de manière permanente constitue un avantage estimé d'après sa valeur réelle ou sur la base d'un forfait, sur option de l'employeur.

▪ **Logement :** quand le salarié est logé gratuitement ou moyennant une faible participation, cet avantage assujetti à cotisations est déterminé sur la base d'un forfait mensuel.

▪ **Nouvelles technologies :** les téléphones mobiles, ordinateurs portables, etc., mis à disposition du salarié de manière permanente et utilisés pour partie à titre privé constituent un avantage estimé à sa valeur réelle ou forfaitairement à 10 % du coût d'achat ou du coût annuel de l'abonnement TTC.

La jurisprudence

▪ **Arrêt maladie :** le logement de fonction d'un salarié qui assure permanences et astreintes constitue un accessoire de son contrat de travail. Il ne peut lui être retiré ou être soumis au versement d'un loyer pendant une période de suspension du contrat pour maladie *(Cass. soc., 11 juillet 2012)*.

▪ **Véhicule de fonction :** un salarié dispensé de l'exécution de son préavis de licenciement n'est pas tenu de restituer le véhicule de fonction qu'il utilise pour un usage professionnel et personnel avant la date effective de la rupture *(Cass. soc., 11 juillet 2012)*.

▪ **Titres restaurant :** le titre restaurant, qui constitue un avantage payé par l'employeur, doit être pris en compte pour vérifier s'il y a égalité de traitement entre salariés permanents et salariés intérimaires d'une même entreprise.

Les frais professionnels

Les frais professionnels correspondent à des frais que le salarié a engagés pour convenance autre que personnelle, afin d'accomplir sa mission dans l'entreprise. Leur remboursement est exclu de l'assiette des cotisations de sécurité sociale dans des limites et conditions fixées par l'arrêté du 20 décembre 2002.

Pour qu'il y ait exonération, l'indemnisation doit être effectuée :

- soit par remboursement des dépenses réellement engagées, sous réserve de la production de pièces justificatives,
- soit par le versement d'allocations forfaitaires présumées utilisées conformément à leur objet pour la part n'excédant pas certains montants,
- soit, pour certaines professions (VRP, journalistes…), par l'allocation d'une déduction forfaitaire pour frais professionnels.

▪ **Frais de nourriture :** en 2013, les frais de restauration sur le lieu de travail sont remboursés à hauteur de 6 €, les repas pris hors des locaux de l'entreprise à 8,60 €, les repas pris au restaurant dans le cadre d'un déplacement à 17,70 €.

▪ **Frais de véhicule :** les indemnités kilométriques versées au salarié qui utilise son véhicule personnel à des fins professionnelles échappent aux cotisations si elles n'excèdent pas les frais réellement engagés ou respectent le barème publié annuellement par le fisc. ■

Michel Gros

conseils des notaires

LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

Conseils de notaires **a sélectionné pour vous ces quatre ouvrages aussi originaux que passionnants, dont vous apprécierez la grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.**

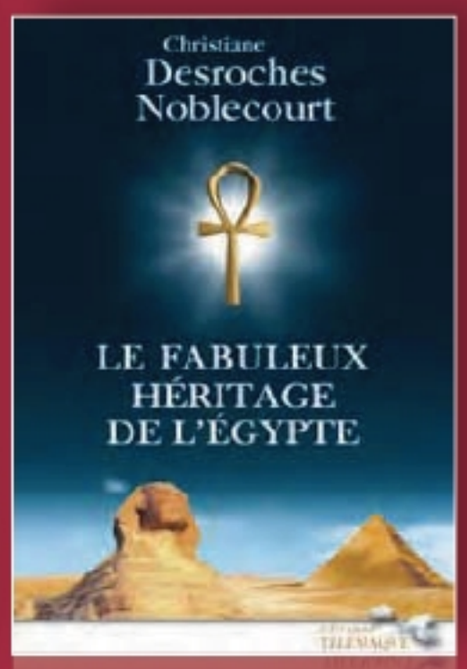
La Grande histoire de la Comédie-Française

Hélène Tierchant et Gérard Watelet

Éditions Télémaque

24 x 32 cm, 384 pages couleur, relié, une brochure de 128 pages, un DVD.

L'aventure de la Comédie-Française est dévoilée depuis la naissance de la célèbre institution, en 1680. Richement illustré d'images d'archives de la bibliothèque de la Comédie-Française, cet ouvrage retrace l'histoire complète de la plus ancienne troupe du monde. Une seconde partie donne la parole à ses sociétaires contemporains (Jérôme Deschamps, Michel Galabru, Robert Hirsch, Gisèle Casadesus, Jeanne Moreau, Guillaume Gallienne…) dont la carrière a été marquée par leur passage au « Français ». Enfin, un DVD dévoile les coulisses de la maison depuis la Belle Époque à travers les archives de Pathé-Gaumont. ■



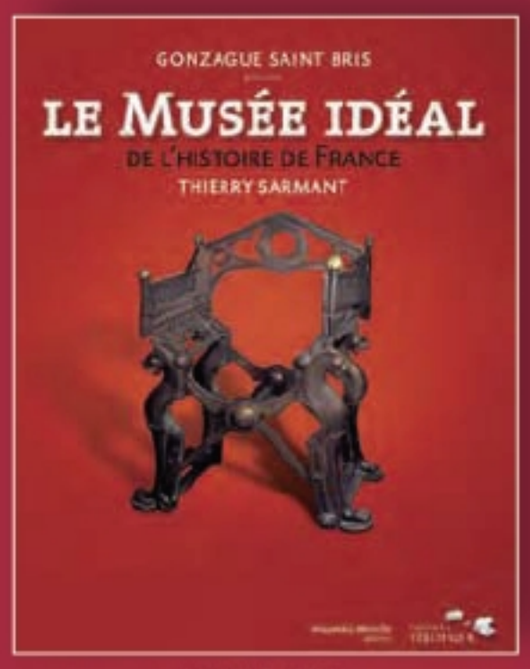
Le Fabuleux héritage de l'Égypte

Christiane Desroches Noblecourt

Éditions Télémaque

19 x 24 cm, 319 pages couleur, relié.

Un panorama étourdissant du legs unique et insoupçonné de l'Égypte ancienne à l'Occident, Christiane Desroches Noblecourte avance l'hypothèse fascinante d'une véritable origine égypto-chrétienne – et non-judéo-chrétienne – de notre civilisation, évoquant pêle-mêle le calendrier, l'alphabet, le jeu de l'oie, les briques, les tests de grossesse, le traitement de la cataracte et de la migraine, et jusqu'à la symbolique chrétienne de la Mort et de la Résurrection, tous hérités de l'Égypte ancienne. Première femme égyptologue, Christiane Desroches Noblecourt (1913-2011) fut Conservateur du département des Antiquités égyptiennes du Louvre. ■



Le Musée idéal de l'histoire - Les objets qui ont fait la France

Thierry Sarmant, Préface de Gonzague Saint Bris

Éditions Télémaque

31 x 23,4 cm, 351 pages couleur, relié.

Pour la première fois, un ouvrage permet d'exposer tout ensemble les monuments, les œuvres d'art, les objets de la vie quotidienne, les pièces d'archives et les paysages, dont la réunion représente la quintessence de notre « grand roman national ». Dans ce « musée idéal », le texte est au service de l'image, de l'objet, du monument ou de l'événement, pour les expliciter et les commenter. Le lecteur est mis dans la position du visiteur d'un musée d'histoire. Ce qui est recherché, c'est moins la démonstration que l'évocation, cette vision d'ensemble qui permet de retrouver l'atmosphère des siècles révolus. ■

Histoire de banques, histoires d'une banque

De Vernes à Morin-Pons et de Sanpaolo à Palatine

Collectif

Éditions Télémaque

16,5 x 24 cm, 288 pages, 250 illustrations couleur.

Depuis la création du premier mont-de-piété en 1581, une banque, la Sanpaolo, a posé la première pierre d'une histoire passionnante croisant la route de grandes familles protestantes, juives et catholiques, et de banques aussi diverses que les maisons Vernes et Veuve Morin-Pons ou encore la Banque franco chinoise. La Banque Palatine s'inscrit dans cette lignée. Cette véritable saga financière traverse quatre siècles d'histoire palpitante, de la création des premiers billets à Amsterdam à la Terreur révolutionnaire, du trafic des piastres en Indochine à la crise de 1929 ou de la nationalisation des banques françaises en 1982 au désastre Madoff… Une réflexion brûlante d'actualité. ■

BON DE COMMANDE à retourner avec votre règlement à Publi.not, le comptoir des beaux livres

	Référence	Prix	Quantité	Total
Comédie-Française	LI0295	78 €		
Héritage de l'Égypte	LI0296	38 €		
Le Musée idéal	LI0297	39 €		
Histoire de banques	LI0298	22 €		
Participation forfaitaire aux frais de port				9 €
TOTAL DE MA COMMANDE				

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom, Prénom. . . . . .

Adresse . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Code postal . . . . . Ville . . . . . .

Bon de commande à retourner à :

Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris

Contact : 01 40 82 00 36

Mariage d'Hector Berlioz

Le musicien rebelle et la comédienne désargentée

Hector Berlioz, le célèbre compositeur romantique français, s'unit en 1833 à une actrice irlandaise en désobéissant à ses parents. En témoigne un acte notarié conservé aux Archives départementales de l'Isère. Entretien avec Alain Moreau, président d'honneur de l'Institut international d'histoire du notariat.

Les Archives départementales de l'Isère détiennent le précieux « acte respectueux » concernant Hector Berlioz.

Oui, l'acte respectueux passé devant Me Simian, notaire à La Côte-Saint-André (Isère) le 27 février 1833. Il indique que ce dernier s'est déplacé chez les parents d'Hector Berlioz *(portrait ci-contre)*, à la demande de l'artiste, pour obtenir leur autorisation d'épouser Harriet Smithson. Le musicien, qui demeure à l'époque non plus à La Côte-Saint-André où il est né le 11 décembre 1803, mais à Paris où il mourra le 8 mars 1869, a pour ce faire donné procuration devant Me Guyot, notaire à Paris, le 14 février 1833. Acte dont nous disposons également.

Qu'est-ce qu'un acte respectueux ?

Le mariage étant l'un des engagements les plus importants d'une vie, l'acte respectueux est la démarche officielle par laquelle les futurs époux demandent à leurs parents l'autorisation de se marier. Deux cas de figure peuvent se présenter en 1833, conformément au Code Napoléon de 1804. Dans le premier, les enfants n'ont pas atteint la majorité matrimoniale de 25 ans pour les garçons et de 21 ans pour les filles et ils sont obligés d'obtenir le consentement de leurs parents. Dans le second, ils l'ont atteint mais restent tenus de leur demander conseil ou, à défaut, de leur notifier leur projet de mariage par des actes respectueux. Cette formalité consiste, pour l'enfant, à adresser par trois fois à ses parents, par l'intermédiaire d'un notaire, une sommation rédigée en termes respectueux. D'où son nom. Hector Berlioz étant âgé de 29 ans, comme le stipule l'acte, il demande donc le conseil de ses parents.

© akg-images

À quoi sert cette demande d'autorisation ?

Elle est censée éviter tout mariage sur un coup de tête, en imposant un délai de réflexion ! La démarche devant être accomplie trois fois, elle laisse le temps aux parents d'essayer de convaincre leur enfant de renoncer à son mariage. Passer outre leur refus est possible, mais au risque de se voir partiellement exhérédé, c'est-à-dire déshérité.

Quand cette pratique a-t-elle disparu ?

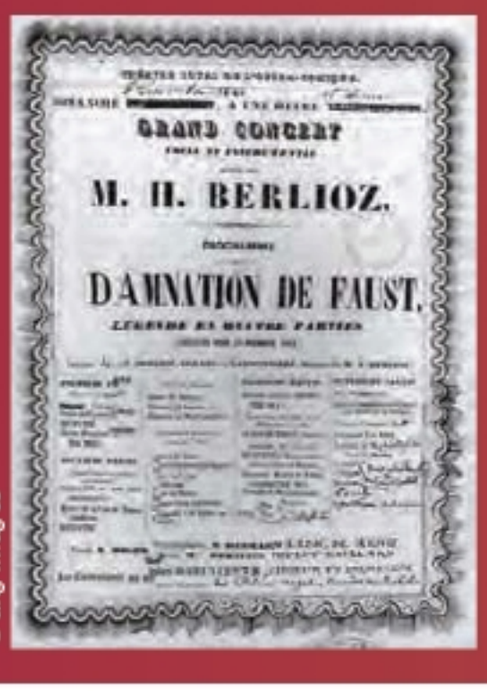
Une loi de 1896 en a d'abord assoupli le principe, une seule sommation devenant nécessaire. Puis une loi de 1907 a remplacé l'acte respectueux par la notification du projet de mariage. Une loi de 1933 a supprimé le consentement parental pour les enfants majeurs. Depuis la loi de 1974, la majorité matrimoniale coïncide avec la majorité civile fixée à 18 ans révolus, tant pour les garçons que pour les filles, qui peuvent ainsi se marier librement à compter de cet âge.

Qui est Harriet Smithson ?

Henrietta Constance Smithson, dite Harriet Smithson, est une actrice irlandaise née en

© akg images

← *Portrait d'Hector Berlioz pour* les Troyens.


GRAND CONCERT
M. H. BERLIOZ,
DAMNATION DE FAUST,
© akg images

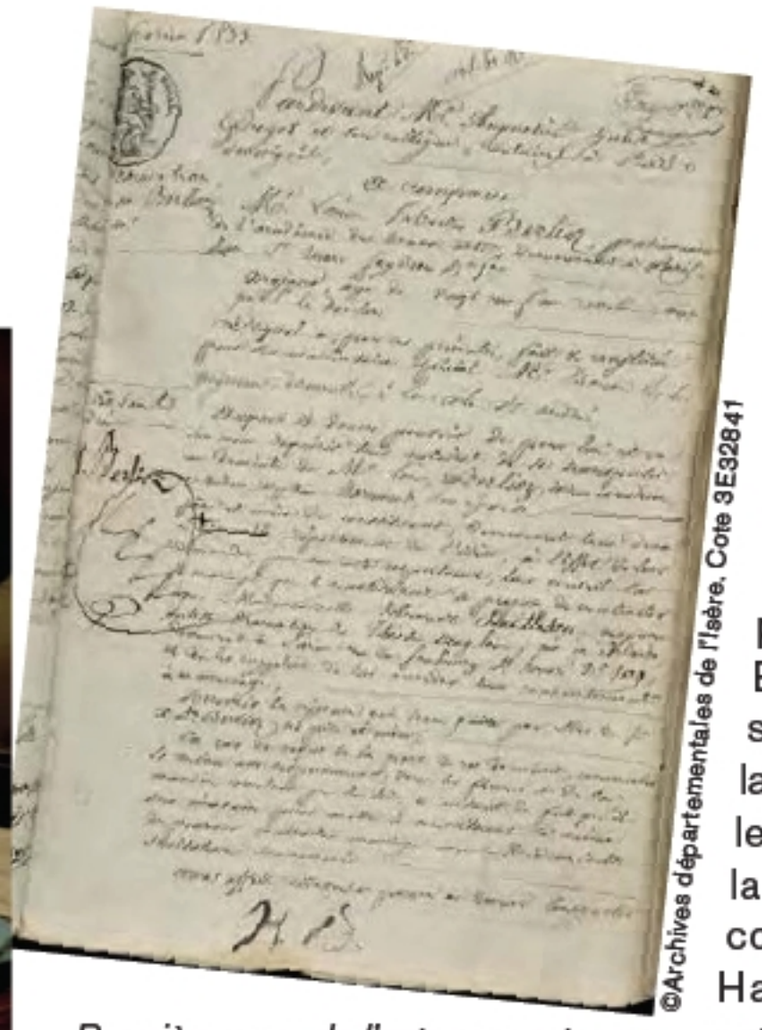
← *Programme de la Première de* La Damnation de Faust *à l'Opéra Comique, 1846.*

Le compositeur acclamé par Paganini, à la fin de la Symphonie fantastique, *1838.* →

© akg images

© akg-images

Maison de l'artiste en vallée de Chevreuse



©Archives départementales de l'Isère. Cote 3E32841

Première page de l'acte respectueux et signature de Berlioz

1800. Son père est directeur de théâtre. Elle monte sur les planches à Dublin en 1815 puis à Londres en 1818, sans toutefois y remporter de réels succès qu'elle espère trouver à Paris à la fin des années 1820.

Comment Berlioz la rencontre-t-il ?

Hector découvre Harriet Smithson *(portrait ci-contre)* en septembre 1827 au théâtre de l'Odéon. Elle joue le rôle d'Ophélie dans une représentation d'*Hamlet* de William Shakespeare. Le compositeur a, en fait, le coup de foudre pour la comédienne. Mais il ne fait réellement sa connaissance que cinq ans plus tard, en décembre 1832, à la fin de l'un de ses concerts de la *Symphonie fantastique*. Harriet est aussitôt conquise par Hector, comprenant qu'elle a été sa muse pour cette grande composition instrumentale d'un genre nouveau.

L'acte indique que les parents de Berlioz étaient absents lors des passages du notaire, bien qu'ils aient été prévenus.

Ces constats d'absence laissent supposer que Louis et Joséphine Berlioz s'opposent au mariage. Sûrement parce qu'ils récusent Harriet, une artiste « sans le sou ». Pour ce père qui a longtemps nourri l'espoir que son fils devienne médecin comme lui — il était d'ailleurs « monté » à Paris commencer des études de médecine avant de se consacrer à la musique en 1822 — difficile d'accepter qu'il s'unisse à cette fille désargentée, plus âgée que lui. Qui sait si elle ne va pas lui faire gâcher son talent alors qu'il a fini par remporter le prix de Rome en 1830 ?

© akg-images

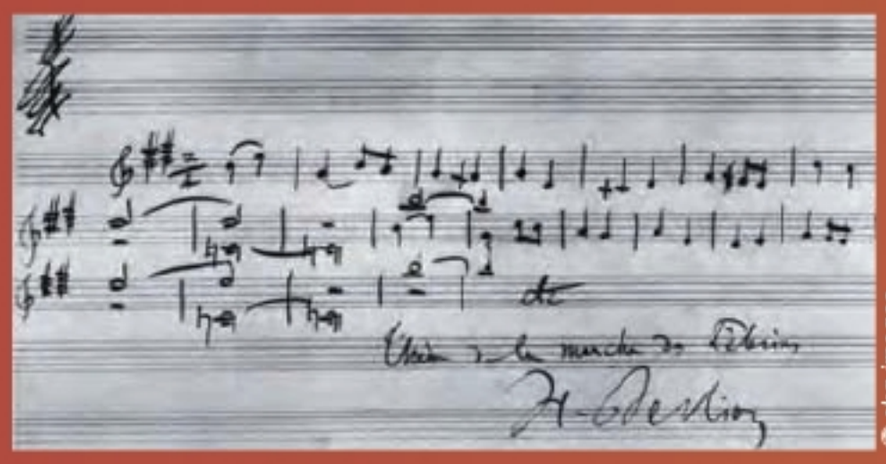
Le mariage est-il finalement célébré ?

Tout à fait. Une opposition au mariage le retardait, à raison d'un mois par refus, mais ne l'empêchait pas. Aussi, peu importe qu'Hector Berlioz n'ait pas reçu le conseil de ses parents par trois fois, puisque la loi lui permet de se marier sans leur autorisation. C'est dire toute la différence entre le conseil et le consentement. Son mariage avec Harriet Smithson a donc lieu en octobre 1833. Mais c'est à cause de cette union désavouée que le musicien rompt alors avec sa famille.

Cet engagement sera-t-il heureux ?

De cette union naîtra un fils unique, Louis Berlioz, le 14 août 1834, occasion de renouer avec la famille. Mais Louis s'engagera dans la marine marchande et mourra de la fièvre jaune à La Havane le 5 juin 1867, la veille de ses 33 ans.
Quant à ses parents, ils se sépareront dès 1840. Hector aura pourtant tout fait pour sortir Harriet des dettes dont elle était criblée. Il a multiplié les concerts tout en devenant critique musical et a essayé, en vain, de l'imposer au théâtre. Mais elle s'est vite révélée une petite bourgeoise aigrie, dépensière, jalouse et alcoolique ! Lassé de ses récriminations, Berlioz est parti faire le tour d'Europe avec une jeune cantatrice, Marie Recio, en 1842. Il a fini par épouser cette dernière en 1854, à la mort d'Harriet. À son tour, Marie s'est montrée possessive. Comme si ce musicien passionné n'avait, décidément, jamais su choisir les femmes… Finalement, peut-être aurait-il dû écouter ses parents ! ■

Propos recueillis par Florence Ganivet



© akg images

↑ *Thème d'*Harold en Italie, *composé par Berlioz en 1834.*

Un concert du romantique français. Gravure d'après une caricature de Cajetan, *1846.* →

© akg images

À consulter

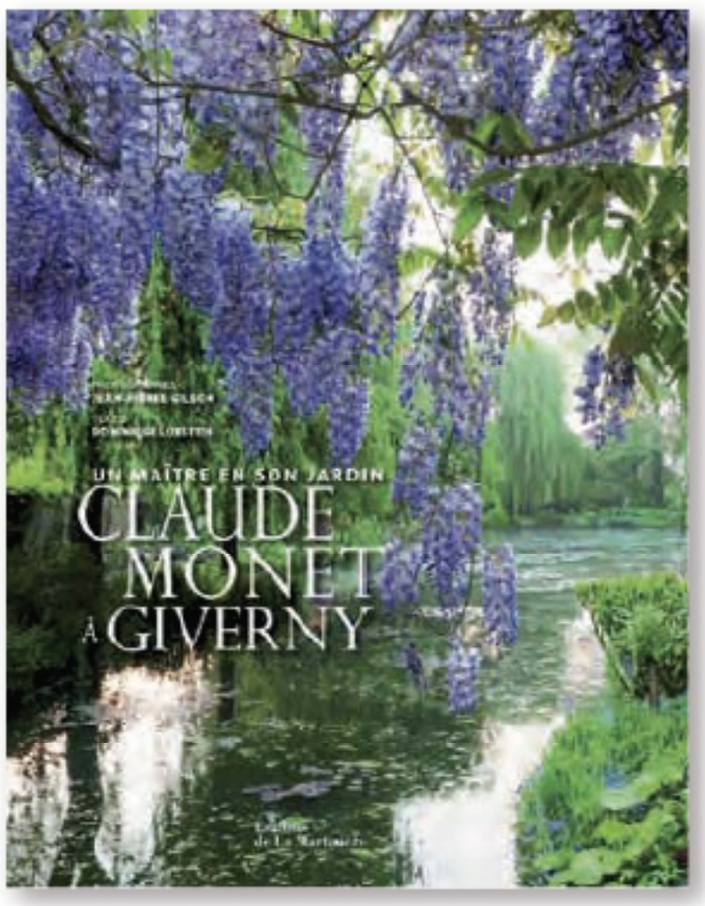
Archives départementales de l'Isère
2 rue Auguste Prudhomme
38000 Grenoble
Tél : 04 76 54 37 81
www.archives-isere.fr/

Musée Hector-Berlioz
69 rue de la République
38261 La Côte-Saint-André Cedex
Tél : 04 74 20 24 88
www.musee-hector-berlioz.fr

Pour vous donner envie de vous jeter à l'eau, de naviguer sur les canaux ou de frayer avec les pêcheurs, voici une sélection d'ouvrages rafraîchissants en vue d'un été chaud !

Une sélection de Florence Ganivet

Claude Monet à Giverny



Photographies de Dominique Lobstein, textes de Jean-Pierre Gilson

Éditions de La Martinière.
136 pages. 22 €

Une maison et un verger. C'est en 1893 que le peintre Claude Monet (1840-1926) s'installe à Giverny. Aussitôt très inspiré, ce passionné de botanique y aménage un jardin de fleurs et y imagine un jardin d'eau, dans une symphonie de formes et de couleurs rendue célèbre par ces toiles. Son bassin-étang sera le thème des deux séries des *Nymphéas* et du *Pont japonais*, aujourd'hui exposées au musée d'Orsay et au musée Marmottan.

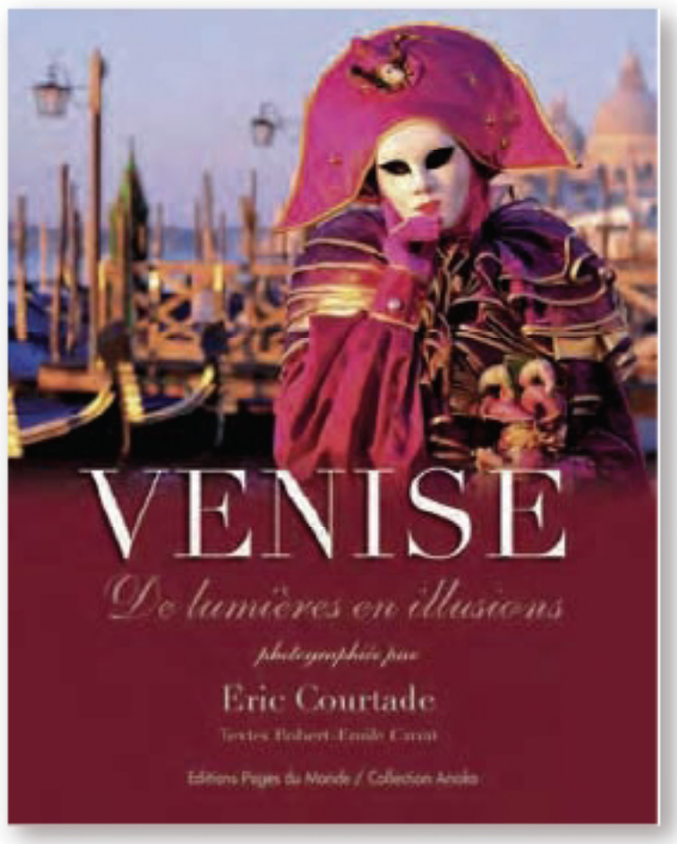
De tulipes en rosiers, le paysagiste Jean-Pierre Gilson et le bibliothécaire Dominique Lobstein témoignent, en textes et en photos, de l'art novateur de ce grand maître de l'impressionnisme français. Un décor naturel de toute beauté, entre plates-bandes et massifs. ■

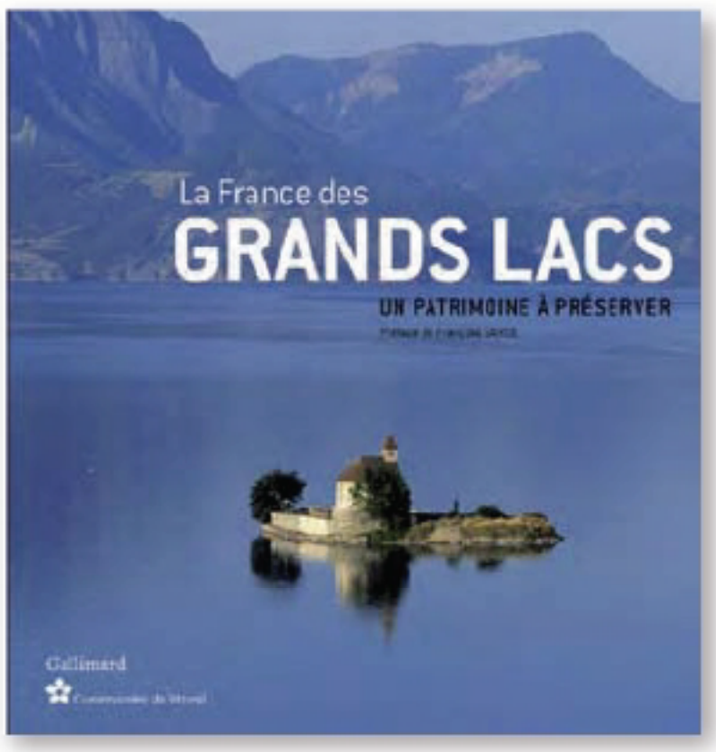
Venise - De lumières en illusions

Photographies d'Éric Courtade et textes de Robert-Émile Canat

Éditions Pages du monde.
246 pages. 50 €

Et tout au fond du golfe Adriatique, la lagune de Venise. La Sérénissime n'a rien perdu de la superbe de son âge d'or, rien de sa magnifique lumière et de ses somptueux reflets. Miroitants, ses canaux le sont toujours, faisant apparaître ici un carnavalier, là un gondolier, dans une féerie de couleurs. Du pont Rialto à la place Saint-Marc en passant par le campanile, tout n'est qu'illusion dans ce très bel album où rugit le lion ailé, où sonnent les cloches de la basilique Santa Maria della Salute. C'est cela, la magie de la cité des Doges... ■





La France des grands lacs

Olivier Chartier

Éditions Gallimard.
144 pages. 29 €

Naturel, comme le Léman à l'origine de la station d'Evian-les-Bains, ou artificiel, comme celui de Sainte-Croix à l'entrée des gorges du Verdon, chaque lac de montagne ou de plaine a sa propre identité. Pas un écosystème semblable à un autre, avec sa faune et sa flore.
Nous faisant découvrir les lieux remarquables et les endroits cachés des Alpes aux Landes, ce bel ouvrage capte l'atmosphère et le charme des vingt plus grands lacs de France, pour nous raconter leur histoire. Réalisé en collaboration avec le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, ce livre de référence donne aussi la parole aux pêcheurs, ornithologues et autres ingénieurs qui font vivre ces sites exceptionnels. Un patrimoine méconnu à préserver. ■

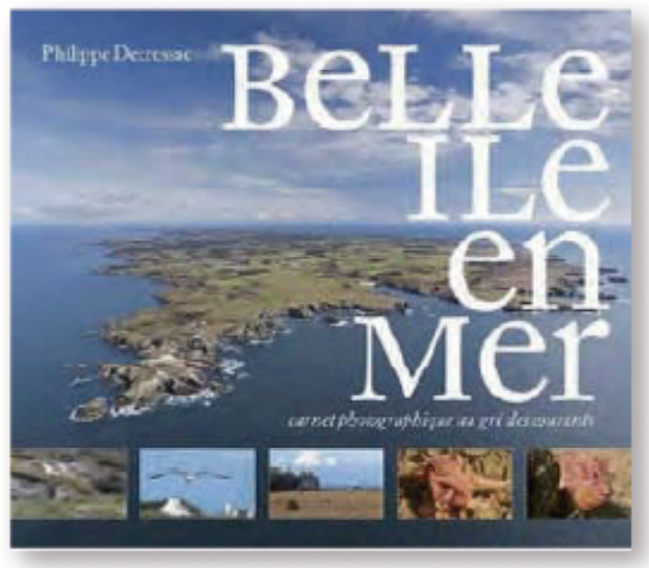
Le Canal du Midi

Bernard Le Sueur

Éditions Glénat. 192 pages. 22 €

Chef-d'œuvre d'ingénierie hydraulique reliant l'Atlantique à la Méditerranée depuis 1681, le projet du canal du Midi doit sa réalisation à Pierre-Paul Riquet, grâce au soutien indéfectible de Colbert. En trois siècles, il est devenu un élément incontournable du patrimoine naturel et culturel du sud de la France pour être inscrit, par l'Unesco, au patrimoine mondial de l'humanité en 1996. C'est à une croisière touristique ponctuée d'escales à Castelnaudary, Carcassonne ou encore Béziers qu'invite ce recueil reposant, de ponts en écluses. Une carte postale en forme d'invitation au voyage. ■

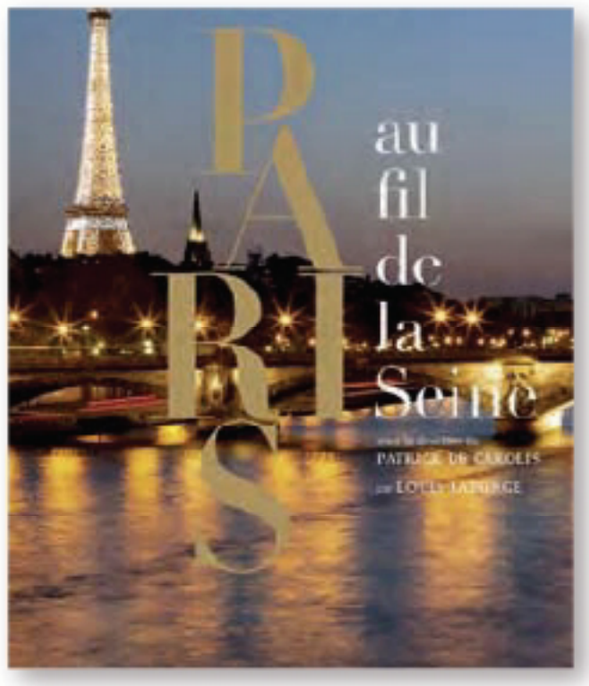
Belle-Ile-en-Mer



Philippe Decressac

iPanema éditions. 152 pages. 29 €

Photographe passionné par les espaces naturels et la vie sous-marine, Philippe Decressac nous permet cette fois d'admirer l'un des joyaux de l'Atlantique, en plein golfe du Morbihan : Belle-Ile-en-Mer. Un coin du bout du monde où aimait à se retirer la comédienne Sarah Bernhardt. Ce paradis des oiseaux entre ciel, terre et mer, a su conserver sa nature sauvage, de la pointe des Poulains, où se déchaînent les éléments, à la crique de Port Goulphar, où s'abritent barques et voiliers. Une ode à la Bretagne, pleine de poésie. ■



Paris au fil de la Seine

Louis Laforge. Sous la direction de Patrick de Carolis

Éditions du Chêne. 256 pages. 35 €

Ses ponts, ses musées, ses jardins et même son art de vivre sont autant de trésors que recèle Paris le long des berges de la Seine. De la bibliothèque François-Mitterrand au parc André-Citroën, en passant par le pont des Arts, le musée du Louvre et le jardin des Plantes, cet ouvrage nous plonge au cœur de la Ville lumière. Issu de l'émission *Des Racines & des Ailes*, il nous dévoile ses plus prestigieux édifices architecturaux. Une balade historique et patrimoniale qui met en scène l'une des plus belles villes du monde, au fil du fleuve. ■

La clé des mots

D.R.

Eau

Dans la langue française, ce substantif, *eau*, alors qu'il comportait deux syllabes en latin *(aqua)*, s'est amenuisé au point de se prononcer avec une simple voyelle, [o], qui renvoie pourtant à une composante importante de notre univers car 70 % de la Terre est recouverte d'eau.

D'ailleurs, depuis la nuit des temps, l'eau a été reconnue comme l'un des éléments indispensables à la vie, et on a même cru, très longtemps, que la matière était composée de quatre éléments : l'air, l'eau, le feu et la terre. Cette théorie des quatre éléments, qui avait été acceptée par Platon et Aristote, a ainsi été enseignée jusqu'au XVIII[e] siècle. Elle n'a finalement été abandonnée qu'avec les progrès de la chimie, pour être remplacée par la théorie atomique.

On sait donc depuis lors que l'eau se compose de deux atomes d'hydrogène et d'un atome d'oxygène, d'où le synonyme savant H_2O. Mais sur le plan lexical, le mot *eau* reste bien difficile à manipuler puisqu'on a recours à sa forme latine, *aqua*, ou à sa forme grecque, *hydor,* pour forger d'autres mots de la même famille sémantique.

C'est ainsi que l'on ne peut vraiment pas identifier le mot *eau* dans *aqueux, aquatique, aquarelle, aquarium, aqueduc* ou *aiguière*, tous ces mots étant formés, non pas sur la base lexicale *eau*, mais à partir du latin *aqua*. Et il en est de même pour *hydraulique, hydrogène, hydravion, hydromel, hydrophile* ou *hydropisie* qui, eux, reposent sur le nom de l'eau en grec.

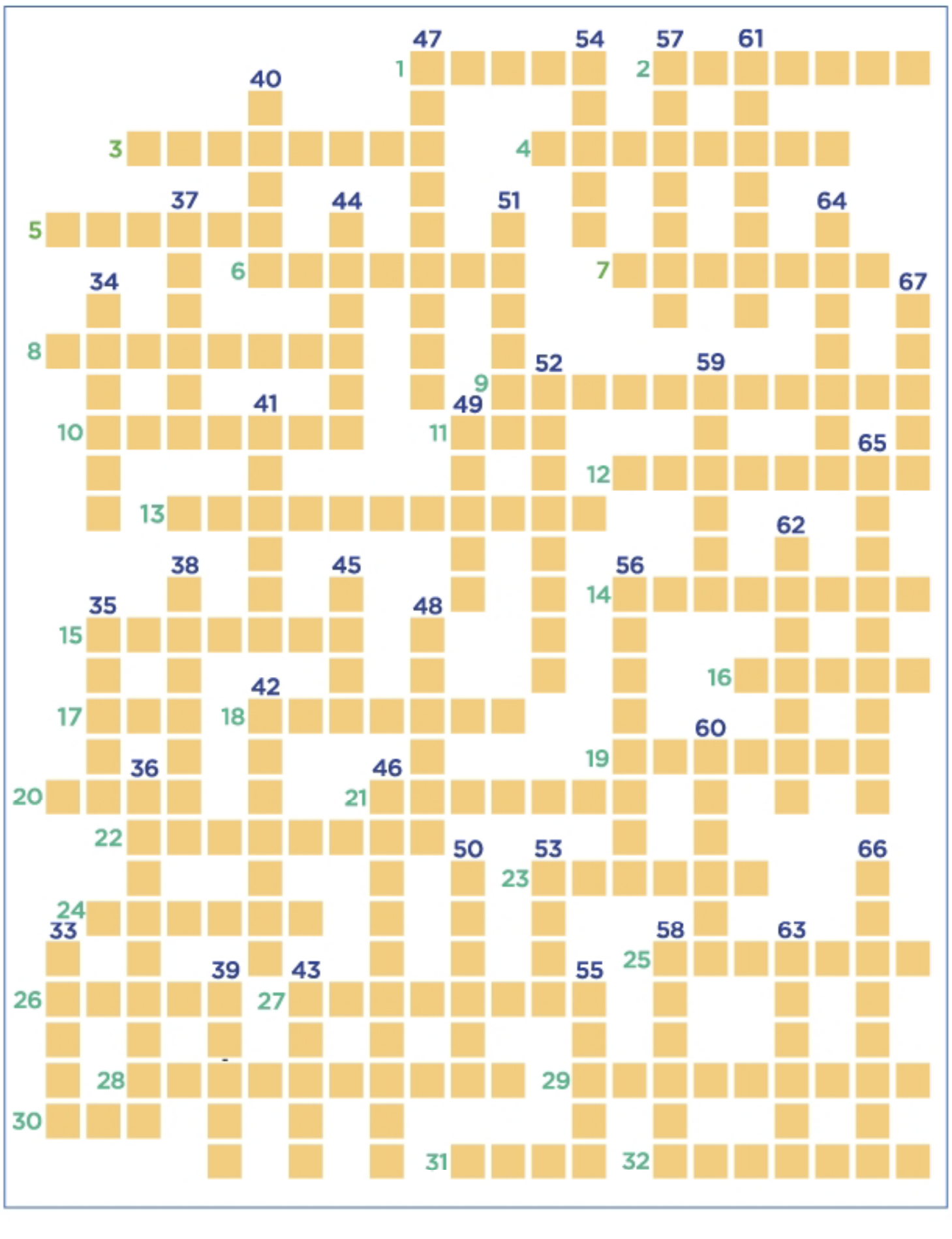
Quelques exceptions toutefois en toponymie, où *Eaux-longues, Eaux-bonnes* et *Eaux-chaudes* (Pyrénées-Atlantiques), ou même *Chaudes-Aigues* (Cantal) sont des noms de villes immédiatement transparents. Mais on retombe dans l'opacité avec *Aix-en-Provence*, car on ne peut vraiment pas deviner que sous *Aix* se cache aussi le nom de l'eau. Or, le nom de cette ville était en latin *Aquae Sextiae* « les eaux de Sextius », proconsul romain qui avait construit un poste fortifié vers 120 av. JC, dans un lieu caractérisé par des eaux chaudes et froides. ■

Henriette Walter

Par Aurélien Kermarrec

1 MOTS ENTRECROISÉS

Découvrez les ports, sites naturels et curiosités touristiques du littoral français en répondant à ces définitions de mots entrecroisés et en reportant vos solutions dans la grille ci-contre.



HORIZONTALEMENT

1. La zone maritime de la Bretagne, par opposition à l'Argoat.
2. Un port de pêche du pays Bigouden qui a pour produit phare la langoustine « Demoiselle ».
3. Une cité du pays de Vannes en face de l'île de Groix qui compte 17 km de littoral.
4. Station du Morbihan réputée pour son centre de thalassothérapie donnant sur la baie.
5. Une petite station balnéaire entre Biarritz et Saint-Jean-de-Luz qui attire les meilleurs surfeurs de la planète avec sa vague de Parlementia.
6. Cité impériale proche des îles Sanguinaires.
7. Le premier aviateur à avoir traversé la manche en 1909, qui a sa plage en hommage à Sangatte.
8. Mammifères marins qui caractérisent le phare de l'île de Ré.
9. « L'île aux Mimosas » en Vendée, reliée au continent par un pont datant de 1971 et connue pour son château du IXe siècle.
10. Le plus grand port de yachts en France, sur la Côte d'Azur.
11. Une île vendéenne où l'on accoste à Port-Joinville.
12. Une pierre fine verte qui a donné son nom à la côte entre le cap Fréhel et Cancale, au nord de la Bretagne.
13. Une commune landaise deux fois plus étendue que Paris qui mérite le détour pour son musée de l'hydravion dédié à Latécoère, son étang d'où partaient des vols transatlantiques et ses spots de surf.
14. Pittoresque petit port au pied du pont de Normandie, peint par Monet, Boudin et Courbet.
15. Le paradis des amateurs d'huîtres, près de Saint-Malo.
16. Une métropole rattachée au Touquet et à sa plage.
17. Celle réglementant l'aménagement du littoral français date de 1986.
18. Port breton qui accueille depuis 2008 la Cité de la voile Éric Tabarly sur le site de son ancienne base sous-marine.
19. Massif montagneux proche de Fréjus qui domine la Méditerranée depuis le mont Vinaigre (618 m).
20. La grande sœur de Villefranche-sur-Mer.
21. La station balnéaire limitrophe de Dives-sur-Mer dans le Calvados, connue pour son Grand Hôtel devant une immense plage de sable, sa promenade Marcel Proust et son festival du film.
22. Un bassin de la côte Atlantique que l'on associe à l'ostréiculture et aux cabanes « tchanquées » vues au cinéma dans « Les Petits Mouchoirs ».

© M.A. Gouguenheim

23. Un haut-lieu de la faïence et de la thalasso au sud de Saint-Nazaire.
24. Une cité du Morbihan renommée pour ses alignements de 2934 menhirs.
25. « La perle de la côte d'Argent » aux cinq pyramides ou bornes de Sauveté en garluche (pierre des Landes) datant de 1009.
26. Village corse dont les calanques ont été inscrites au patrimoine mondial de l'Unesco en 1983.
27. Phare de 67,5 m mis en service en 1611 qui annonce l'embouchure de la Gironde.
28. La voisine de Saint-Tropez célèbre pour sa plage de Pampelonne.
29. Phare de l'île d'Oléron construit en 1836, haut de 43 m et visible à plus de 50 km.
30. Un village perché d'où l'on peut admirer le cap Ferrat et qui est relié à la Méditerranée par le chemin de Nietzsche.
31. La pierre des 26 ans de mariage qui a donné son nom à la côte du Pays de Retz en Loire-Atlantique.
32. Un charmant village normand aux majestueuses falaises où Maurice Leblanc, l'auteur de la saga « Arsène Lupin », situe l'intrigue de « L'Aiguille creuse » (1909).

VERTICALEMENT

33. Côte du Nord de la France dont fait partie la station du Touquet.
34. Le point de départ des ferries pour l'Angleterre en face des falaises de Douvres.
35. Un port de Balagne à l'imposante citadelle de l'époque génoise (XIII[e] siècle).
36. Station balnéaire varoise qui a sa baie entre Le Lavandou et Saint-Tropez.
37. Comme la côte landaise formée de 106 km de plages de sable (d').
38. Un terminal pétrolier pour les supertankers inauguré en 1967 au nord du Havre.
39. Le phare mythique qui délimite la chaussée de Sein et signifie « le rocher » en breton.
40. Une lettre grecque que l'on associe aussi à la géographie de la Camargue.
41. Une destination desservie par ferry au départ de Nice, Toulon, Marseille, Gênes, Savone et Livourne.
42. La station balnéaire des Canaulais prisée des surfeurs, exactement sur le 45[e] parallèle nord et le premier méridien à l'ouest de Greenwich.
43. Elles sont constituées en France de 41 % de reliefs rocheux, 35 % de sable et 24 % de marais et vasières.
44. Un fruit, une liqueur, une couleur ou un port à l'est des calanques de Marseille.
45. Cap de Port-Vendres surmonté d'un phare visible depuis les côtes espagnoles.
46. Une « Ville-Close » (XV[e]-XVI[e] s.) de Cornouaille au bord de la baie éponyme.
47. Une commune de la Manche marquée par la « percée » décisive des Alliés en 1944 et qui offre de magnifiques points de vue sur la baie du Mont Saint-Michel.
48. Archipel breton qui doit sa notoriété à l'école de voile implantée sur son site et inclut notamment l'île aux Moutons, l'île Saint-Nicolas et l'île de Penfret.
49. Petite station normande au sud de Fécamp où Maupassant a situé son roman « Une vie ».
50. Archipel au large de la cité phocéenne où se trouve le château d'If.
51. Une île à la pointe du Finistère où se passe « Les Seigneurs », la comédie d'Olivier Dahan autour du football sortie en 2012.
52. La terre la plus occidentale de la France métropolitaine.
53. La plus haute dune d'Europe (100 m d'altitude, 2,7 km de long, 500 m de large), en face du cap Ferret (graphie avec le Y).
54. Le cinquième port français, situé à 80 km de l'estuaire, qui vient d'accueillir la 6[e] édition de l'Armada des vieux gréements.
55. La côte aux reflets irisés du Calvados à laquelle appartiennent les stations balnéaires de Ouistreham et Courseulles-sur-Mer.
56. Station landaise où la Fédération française de surf a établi son siège et d'où vient Igor, le surfeur de « Brice de Nice ».
57. Une ville des Pays de la Loire au milieu des pins portée à l'écran par Diane Kurys en 1990, onze ans avant la comédie « 15 Août ».
58. La plus petite des îles charentaises (0,78 km²) où l'on peut voir des carrelets (cabanes surélevées) de pêcheurs et qui est accessible en voiture à marée basse depuis Port-des-Barques.
59. La voisine de Fort Boyard.
60. Une île polynésienne qui a donné son nom à une plage paradisiaque de la baie de Saint-Tropez.
61. Le gardien des Enfers dans la mythologie grecque qui désigne aussi un petit port près de Banyuls-sur-Mer à proximité de la frontière espagnole.
62. La côte de falaises crayeuses blanches - d'où son nom - qui s'étend du Havre au Tréport.
63. La mer à l'ouest du Finistère et de la pointe du Raz.
64. Une calanque de Marseille qui abrite au bout de son cap la grotte Cosquer ornée au paléolithique.
65. Une station balnéaire reconnaissable entre toutes avec ses « planches » et ses parasols sur la plage où Lelouch tourna en 1966 « Un homme et une femme ».
66. Une remarquable réserve naturelle de l'île de Beauté figurant au patrimoine de l'Unesco.
67. « Un petit continent » selon Jacques Dutronc, avec pas moins de 1 000 km de côtes.

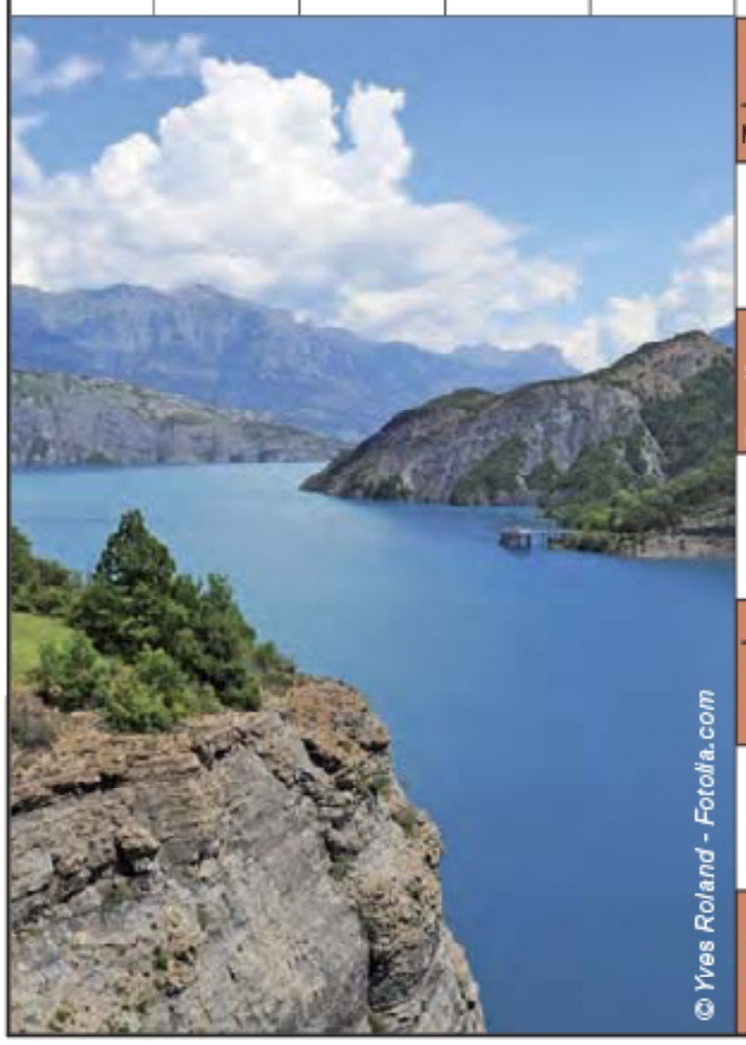
Solutions en page 57

2 MOTS FLÉCHÉS

© Philippe Devanne

CRUSTACÉ À PINCES / FLEUVE DE BERGERAC NÉ AU PUY DE SANCY
FORMATEUR DE LA JEUNESSE / PRÉNOM DE MAGRITTE OU GOSCINNY
IL EST TENDRE AVANT D'ÊTRE INGRAT / CULOTTÉ
PARTICULIÈREMENT APPLIQUÉS ET ASSIDUS DANS LEUR MISSION
PASSER À LA MACHINE
LAC ARTIFICIEL DE PACA CRÉÉ PAR UN BARRAGE SUR LA DURANCE / BIEN HUILÉ
FLEUVE DE 950 KM QUI TRAVERSE VERDUN ET SEDAN / ELLE DÉBOUCHE À SAINT-MALO
LE PLUS LONG FLEUVE FRANÇAIS (1 013 KM) / SANS QUOI
ELLE PREND SA SOURCE SUR LE PLATEAU DE LANGRES / RIVIÈRE, GORGES ET VALLÉE DU 07
SERVICE HOSPITALIER POUR LES CAS GRAVES / POUR POINTER
AFFLUENT DE L'OISE QUI DESSERT SOISSONS ET COMPIÈGNE / VOIE DE CIRCULATION
L'ÉTANG LE PLUS VASTE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON / FLEUVE D'ANGOULÊME
BRUANT AUTREFOIS CUISINÉ À LA PROVENÇALE / FLEUVE DE CARCASSONNE
ORGANISATION SIÉGEANT À NEW YORK / LANGUE DES HIGHLANDS
DISQUE / RIVIÈRE DU 06 QUI PREND SA SOURCE DANS LE MERCANTOUR
UN AFFLUENT DE LA GARONNE QUI PASSE À ALBI / NAVIGUÂT
RAFLÂT TOUT / REFUSANT D'ADMETTRE
RIVIÈRE DE PACA AU MILIEU DES GORGES / ABSENCES DE FIORITURES
GRAND RUSH
PAS MOI EN TOUT CAS / DISCIPLINES SUR TATAMI
APPORTER SON APPUI
DE STYLE HELLÉNIQUE MODERNE / DÉSORDRE
ÇA VAUT DE L'OR !
LE PREMIER FLEUVE FRANÇAIS... DANS L'ORDRE ALPHABÉTIQUE
DE HAUT NIVEAU / COURS D'EAU QUI PASSE À DAX ET BAYONNE
"SIFFLÉ" / HAUTEMENT
FLEUVE DE 512 KM QUI SE TERMINE PAR UN DELTA / SYMBOLE DU LIBAN
FLEUVE AU NOM DE DÉPARTEMENT QUI ARROSE ARGENTAN ET CAEN
RACONTÉE DU DÉBUT À LA FIN / DÉPARTEMENT TRAVERSÉ PAR L'YSER, L'ESCAUT ET LA DEULE
EXPRESSION TYPIQUEMENT PROVENÇALE
REMIT / CONSCIENCE INTÉRIEURE
COUTUME TRADITIONNELLE / RECONDUIT AU POUVOIR
TEINTÉE D'UNE COULEUR ARGILEUSE / TENDANCE
RIVIÈRE DU MORBIHAN CONNUE POUR SA BARRE DIFFICILE À FRANCHIR
JOINDRE LES DEUX BOUTS / SAISIR
AGIR EN JUSTICE
BELLE SAISON / IL Y EN A NEUF EN ESCALIER À FONSERANNES PRÈS DE BÉZIERS
DÉSAVANTAGÉ DANS L'AFFAIRE / NOBLE OU HIBOU
IL EST PARFOIS MANQUÉ !
AU-DESSUS DU SOL / FAUTE DE CONDUITE
QUATRIÈME DE PORTÉE / IMITÉ JOLLY JUMPER
LIEU DE REFUGE / LE PRINCIPAL AFFLUENT DE LA SEINE QUI COULE À MEAUX
CADOR / BLANCHES, ELLES SONT BIEN CANDIDES
STATION BALNÉAIRE AU SUD DE NARBONNE QUI A DONNÉ SON NOM À UN ÉTANG DE 54 KM² / BANDE DE TAPISSIER / AFFLUENT DE LA SEINE QUI PASSE À CHARTRES
LAC D'AUVERGNE PROCHE DE LA BOURBOULE
RIVIÈRE DES PYRÉNÉES VISIBLE À FOIX / TROMPE DE CHASSE
EMPLOYA / MEMBRE DE LA FRANC-MAÇONNERIE
ON Y TREMPE SA PLUME / CITÉ SUR LA BRESLE
RÉPONSE NÉGATIVE
CHAÎNE DE MONTAGNES DANS LES PAYS HISPANIQUES
EMBOUCHURES DE LA SEINE ET DE LA GIRONDE NOTAMMENT
TUÉES FROIDEMENT

© Dean Moriarty - Fotolia.com


© Yves Roland - Fotolia.com

ESPACE VERT / PÉRIODE HISTORIQUE

DESCENDIT À TOUTE VITESSE

ROMAN OU FILM POLICIER / PETITE POINTE OU FILET DE PÊCHE

STUPÉFIA / UN PROBLÈME DE TAILLE

APPÂT DE CANARD / D'UN ORGANISME DE PAIX

FLEUVE BRETON DE 218 KM QUI BAIGNE RENNES ET REDON / PADDOCK

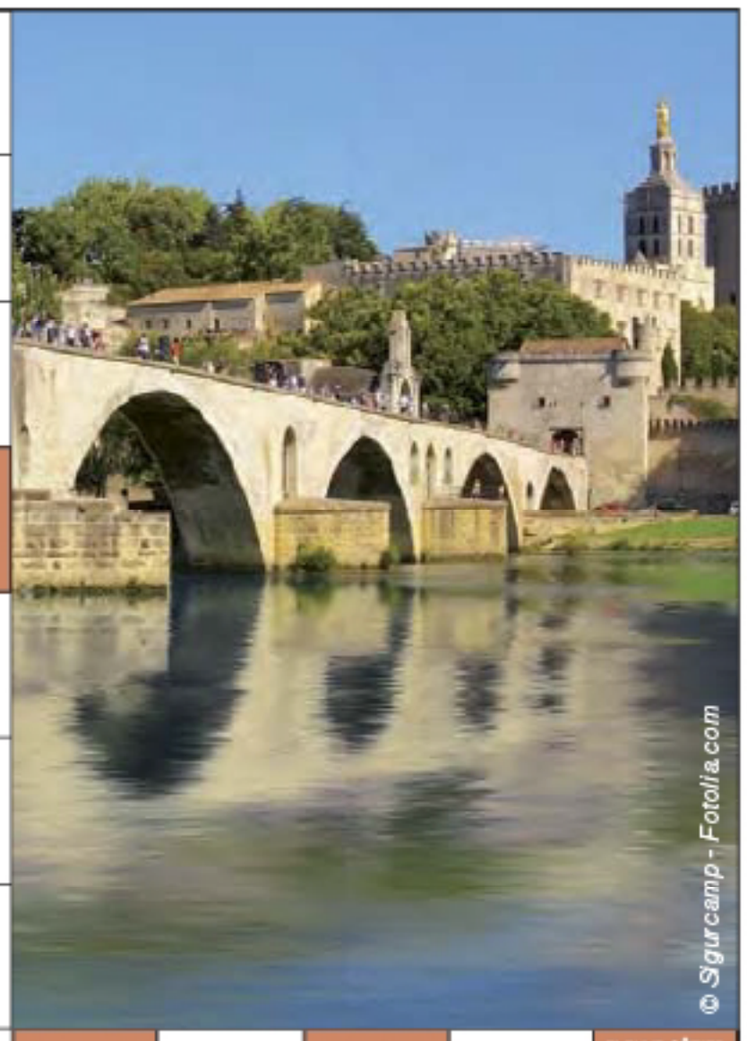
STATION GIRONDINE PRISÉE DES SURFEURS, AVEC UN LAC DE 20 KM² / LETTRES EN FIN DE LETTRE

DÉCISION DE JUSTICE

POTEAU DES CONDAMNÉS

TYPE DE BOÎTE / ACQUIESCE... DU BONNET

LA BRUNE / RIVIÈRE BRETONNE RATTACHÉE À LA RANCE PAR UN CANAL (47 KM)


© Sgurcamp - Fotolia.com

© Philippe GR

MANTEAU DE PLUIE / REMPLIE À RAS-BORD

ÉQUIVALENTS / ÉCHAPPATOIRES

ARRIVER / LE PRIX SUÉDOIS D'ALFRED

FLEUVE CÔTIER DE 78 KM QUI SE JETTE DANS LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

RIRI EN EST UN DE DONALD

PANORAMA

STATION DE SKI AU BORD D'UN LAC ET PROCHE DE VAL-D'ISÈRE / RAYONS DES CABINES

LE PRINCIPAL AFFLUENT DU RHÔNE, À LYON / BEETHOVEN LUI A ÉCRIT UNE LETTRE

EN MODE ACTIF

RALENTIT PROGRESSIVEMENT AU VOLANT

VALLÉE ET RIVIÈRE DE 45 KM QUI SE FORME DANS LE MERCANTOUR / ENTACHÉS

SITE TOURISTIQUE DU POITEVIN / FLEUVE AQUITAIN QUI REJOINT LE CANAL DU MIDI

RIVIÈRE DE 560 KM QUI ARROSE ÉPINAL ET MEZ / CULTURES SUR BRÛLIS EN ASIE

ON PEUT LE REMONTER JUSQU'À QUIMPER / LOLO

SE DÉBOÎTER (SE) / ELLE PEUT ÊTRE BLEUE OU PANIQUE

CELLES DU LITTORAL FRANÇAIS S'ÉTENDENT SUR 5 500 KM

SURVEILLE EN DOUCE

FROMAGE HOLLANDAIS

COURS D'EAU DU BASSIN PARISIEN (341 KM) QUI REJOINT LA SEINE À CONFLANS-SAINTE-HONORINE

BARBE À FORCE / LES LAVALLOIS AIMENT SE PROMENER SUR SES BERGES

GESTE TENDRE

LAC DES PYRÉNÉES / FLEUVE DE 135 KM QUI ALIMENTE BÉZIERS

RESTÉE SANS EFFETS / COLORÉE COMME UNE BIGARADE

EST OBLIGÉ DE FAIRE / ENTRÉE DE GAMME

AFFLUENT DE LA DORDOGNE QUE L'ON FRANCHIT À PÉRIGUEUX ET LIBOURNE / SOTTISE

AFFLUENT DE LA SARTHE QUI RELIE VENDÔME / UN ENDROIT OÙ DORMIR

BASSIN ABRITÉ D'UN PORT

ÉTANG SUR LEQUEL DONNENT ISTRES ET MARTIGUES

RIVIÈRE D'AUCH QUI NAÎT SUR LE PLATEAU DE LANNEMEZAN / CŒUR DU FRUIT

RÉGION MARÉCAGEUSE DE L'AIN QUI COMPTE UN MILLIER D'ÉTANGS

APPELLERA LA PROTECTION DIVINE

SANS EXCEPTION

ENLÈVENT AVEC LA MANIÈRE / L'ARME DE CUPIDON

BIFFÉ / ANCIEN AMOUR

ORDRE DE DÉPART / SUJET D'UNE AUTOBIOGRAPHIE

RÉUSSITE OU ÉCHECS

© illustrez-vous - Fotolia.com

Solutions en page 57

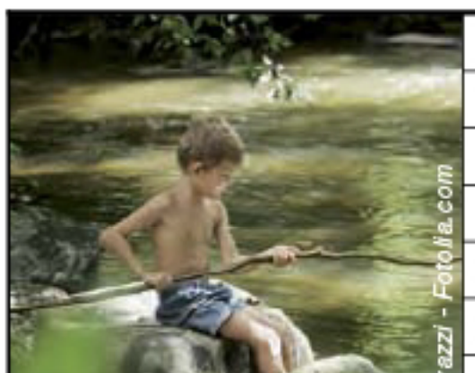
3 OH ! QUE D'EAU !

Horizontalement / A. Portion d'un canal entre deux écluses. Cité des Vosges célèbre pour son eau minérale et ses thermes. Matières associées à l'histoire. Transport en commun. **B.** Une activité agricole qui consomme jusqu'à 80 % de l'eau l'été. Signification du H de H_2O, la formule chimique de l'eau. **C.** À l'instar de l'eau qui n'est pas salée. La bande dessinée est le neuvième. Un poste de rugbyman. Celui du Midi compte 65 écluses. **D.** Jamais, par le passé ! Le plus long fleuve du monde avec l'Amazone. Gouet ou pied-de-veau parmi les aracées. Les glaces des commissariats n'en ont pas toujours. Une note qui a changé de nom. **E.** Salpêtre. Habitation de glace. Ambassadeurs du Saint-Siège. **F.** Secret et mystérieux. Tout lézard ou serpent. Abîmai à force. D'un segment de l'intestin grêle. **G.** Le portulan en est une marine des premiers navigateurs. Attribut de l'iguane. Prend de haut. Garçon d'écurie. **H.** Une femme de pouvoir. Centre hospitalier. Domaine de l'actu. La ville américaine du péché en plein désert où des mesures drastiques de recyclage et de limitation de la consommation d'eau ont été mises en place. La petite sœur de la Terre où de l'eau a été découverte. **I.** Service express. Belle-fille. Buvables sans danger. Nulle part ailleurs. Niveau le plus bas d'un cours d'eau. **J.** C'est nickel ! Danseur de music-hall. Cale de quille. Gestes d'amour. Polluants chimiques de l'eau. **K.** Trop en vue. Fruit de la ronce. Fouillée méthodiquement. Péché mignon d'Ésaü. **L.** Possessif. Cité nippone sur l'île de Honshu. Se fera du mouron (se). Telle l'eau qui recouvre trois quarts de la surface terrestre. Ferme provençale. **M.** Retourne la terre pour améliorer l'irrigation. Jeunes étoiles. Ils sont parfois pipés. Dans ou pendant. Fais le déplacement. D'origine américaine. **N.** Esquiva. Baigneur. On peut le changer d'épaule ! Bon vouloir. Mot compte triple. **O.** Déblaiement du blanc manteau. Des moyens de purifier l'eau. D'une trajectoire céleste. **P.** La page des scoops. La capitale du Piémont. Échelonner. Phénomène de pluies torrentielles. Florilège de bons mots. **Q.** Recousue par le chirurgien. Traitement de remise en forme. Mer d'Asie centrale en voie d'assèchement qui a perdu trois quarts de sa surface depuis 1960. Un composant de l'eau qui aide à lutter contre la fatigue, les douleurs musculaires, l'hyperémotivité et les palpitations. **R.** Particule du docteur. Ramassés, pour le foin et les cailloux. Une ville de Haute-Savoie sur les bords du lac Léman, mondialement connue pour son eau minérale. La cause des paysages de désolation.

Verticalement / 1. Ils représentent 70,8 % de la surface du globe. Un animal aquatique urticant de la famille des cnidaires qui est composé à 98 % d'eau. **2.** Le véritable ciment des os et des dents, contenu dans l'eau. Déesse romaine de la beauté, de l'amour et de la… mer. **3.** Montée des eaux. L'eau potable en vient selon l'expression consacrée. **4.** Amérindien de l'Utah. Comme l'eau qui a subi un rite religieux. La patrie d'Abraham. **5.** Chemin de halage. Garage individuel. Verra le jour. **6.** Caveau au sous-sol d'une église. Mission de la sentinelle. **7.** Arrivé à terme. Difficulté à surmonter. Le « Vieillard de la mer » parmi les dieux primitifs de la mythologie grecque. **8.** Vraiment pipeau. Rivière en devenir. Raz-de-marée japonais. **9.** Se moque de la situation. Quelle bavarde celle-là ! Succursale. **10.** Retour gastrique. Un principe manichéen. Règles habituelles de conduite. **11.** Grosse verrue des bovins. Se jettent sur (se). Définir précisément le timing. **12.** Embarrasser. Raconter des histoires. Accessoire du caddy. **13.** Allez, file ! Qui sont d'égale pression atmosphérique. Sous sol. **14.** Originaire de la Botte. Épaissir une sauce. Pris en chasse discrètement. **15.** Discipline du biathlon. Eaux-de-vie populaires. Vouera une extrême admiration. **16.** Montant global. Fonder. Partie du littoral entre la marée basse et la marée haute. **17.** « Né » dans le mauvais sens. L'écoulement de l'eau entraîne celles des moulins. Perdre de sa fraîcheur. **18.** Tandems. La clairvoyance du champion. Diode. **19.** Marque de scepticisme. Agent de liaison. Il lui arrive d'être flottante ou déserte. Largué en chemin. **20.** Un peu d'exercice. Étalon chinois. Remède naturel contre la fatigue. Repaire de corégones et lavarets. **21.** Publié. Fleuve passant à Saint-Omer. Baie du Japon. Ébauche de projet. **22.** Noir, c'est du pétrole ! Opéré. La ville de Brassens dans l'Hérault. Aulne. **23.** Type de sécurité. Un signe d'égoïsme. Être grand ouvert. **24.** Protégé au niveau des mains. Accola. Vin mousseux d'Italie. Lui-même. **25.** C'est « bien » à la campagne ! Rendîtes hommage. Supports de charpente. **26.** Espèce de paresseux. Emmailloter. Planète géante faite de glace et rattachée au Verseau. **27.** Comme l'eau gazeuse en siphon (de). Divinités féminines. Déferlante.

4 MOTS À RAYER

Retrouvez les mots en rapport avec la pêche de loisir qui se cachent dans la grille. Ils sont lisibles horizontalement, verticalement et en diagonale, dans les deux sens. Les dix lettres inutilisées au final formeront le mot mystère.



B	E	E	R	D	N	E	C	A	N	N	E
O	A	N	A	D	R	O	M	E	P	V	E
I	M	E	A	P	L	A	C	E	R	P	L
T	M	B	C	S	E	B	C	E	R	B	L
E	O	O	R	R	S	H	S	A	M	B	I
S	T	C	R	E	E	E	C	O	S	A	A
I	I	U	I	U	R	V	L	S	R	L	H
L	E	M	R	T	E	P	I	O	E	A	C

A	D	R	E	S	S	E	S	L	V	A	R	L	S	L	R	S	V	N	N
R	F	R	C	T	T	E	P	A	I	D	N	E	U	A	A	E	S	C	A
D	L	I	E	I	A	E	O	G	V	O	P	R	P	T	N	S	U	E	L
A	O	I	U	Y	R	N	U	E	L	M	E	M	I	E	T	D	D	C	B
N	T	R	B	R	A	I	C	L	A	G	A	P	A	N	I	E	R	N	A
D	T	P	U	O	L	R	I	H	O	L	P	U	A	I	S	L	E	E	T
I	E	Q	P	L	U	A	F	B	E	N	P	R	B	C	L	T	C	C	E
N	U	O	E	S	M	R	A	R	I	G	A	D	E	A	R	L	N	I	A
E	R	E	T	A	N	G	E	T	M	I	T	N	R	A	R	A	A	L	U
T	C	A	R	R	E	L	E	T	G	A	T	E	I	A	B	R	L	G	A
T	C	T	L	S	L	R	A	N	E	E	I	N	G	V	D	G	A	A	E
E	T	E	L	I	F	M	E	L	E	N	E	L	O	I	E	E	F	G	R
S	H	H	U	P	B	E	M	I	R	O	I	R	L	J	A	L	A	R	E
I	E	C	R	O	M	A	E	S	V	G	F	L	E	E	U	R	A	A	U
U	M	O	U	C	H	E	U	T	N	I	O	P	U	X	D	O	F	F	Q
P	I	R	I	O	D	I	V	E	D	N	R	E	C	O	R	D	G	E	A
E	A	B	L	E	T	T	E	R	E	L	B	A	N	O	M	U	A	S	M

ABLERET
ABLETTE
ADRESSES
AGRAFES
AIGUILLE
ALEVIN
AMORCE
ANADROME
APPÂT
ARAIGNÉE
ARDILLON
ASTICOT
BAIE
BALANCE
BARRAGE
BATEAU
BLANCHAILLE
BOÎTES
BRÈME
BROCHET
CANNE
CARPE
CARRELET
CENDRÉE
CRUSTACÉ
CUILLÈRE
DANDINETTE
DESCENTE
DÉVIDOIR
ÉCREVISSE
ÉPUISETTE
ESCHE
ÉTANG
FILET
FLOTTEUR
FLUX
FOÈNE
FRAI
FRAYER
FRETIN
GADE
GARDON
GOBAGES
GOUJON
HAMEÇON
HAMPES
HAVENEAU
LAMPARO
LANCER
LARGE
LEURRE
LIBOURET
LICENCE
LIGNE
LISTE
LOUP
MAILLAGE
MAILLE
MAILLON
MAQUEREAU
MIROIR
MORUE
MOUCHE
MOULINET
NASSE
OMBRE
PANIER
PÊCHEUR
PERMIS
PERRUQUE
PLACE
PLOMB
POINTU
PORT
PROIE
RECORD
RÉSERVE
RIGOLE
RIVIÈRE
SALEUR
SANDRE
SAUMON
SCION
SILLAGE
SILURE
TAMBOUR
TANCHE
TOUCHE
TRAÎNE
TRAMAIL
TRUITE
TURLUTTE
VERS
VIVE

SOLUTIONS DES JEUX

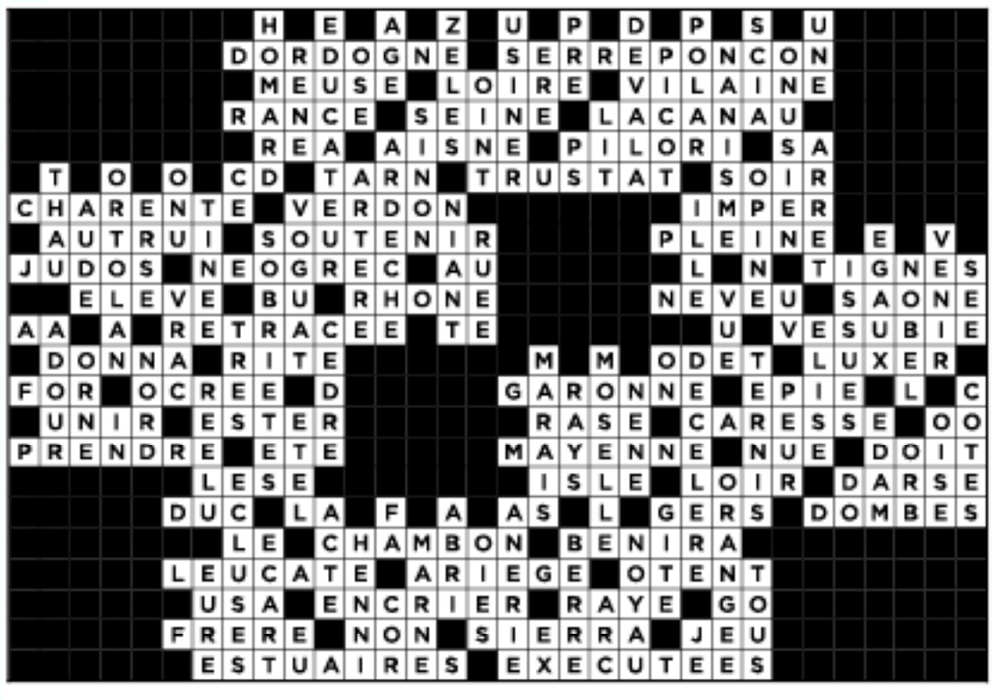
1 MOTS ENTRECROISÉS

1. Armor. 2. Loctudy. 3. Plœmeur. 4. Quiberon. 5. Bidart. 6. Ajaccio. 7. Blériot. 8. Baleines. 9. Noirmoutier. 10. Antibes. 11. Yeu. 12. Émeraude. 13. Biscarrosse. 14. Honfleur. 15. Cancale. 16. Paris. 17. Loi. 18. Lorient. 19. Esterel. 20. Nice. 21. Cabourg. 22. Arcachon. 23. Pornic. 24. Carnac. 25 Mimizan. 26. Piana. 27. Cordouan. 28. Ramatuelle. 29. Chassiron. 30. Èze. 31. Jade. 32. Étretat. 33. Opale. 34. Calais. 35. Calvi. 36. Cavalaire. 37. Argent. 38. Antifer. 39. Ar-Men. 40. Delta. 41. Bastia. 40. Lacanau. 43. Côtes. 44. Cassis. 45. Bear. 46. Concarneau. 47. Avranches. 48. Glénan. 49. Yport. 50. Frioul. 51. Molène. 52. Ouessant. 53. Pyla. 54. Rouen. 55. Nacre. 56. Hossegor. 57. La Baule. 58. Madame. 59. Oléron. 60. Tahiti. 61. Cerbère. 62. Albâtre. 63. Iroise. 64. Morgiou. 65. Deauville. 66. Scandola. 67. Corse.

4 MOTS À RAYER :

Bretonille

2 MOTS FLÉCHÉS



3 MOTS CROISÉS

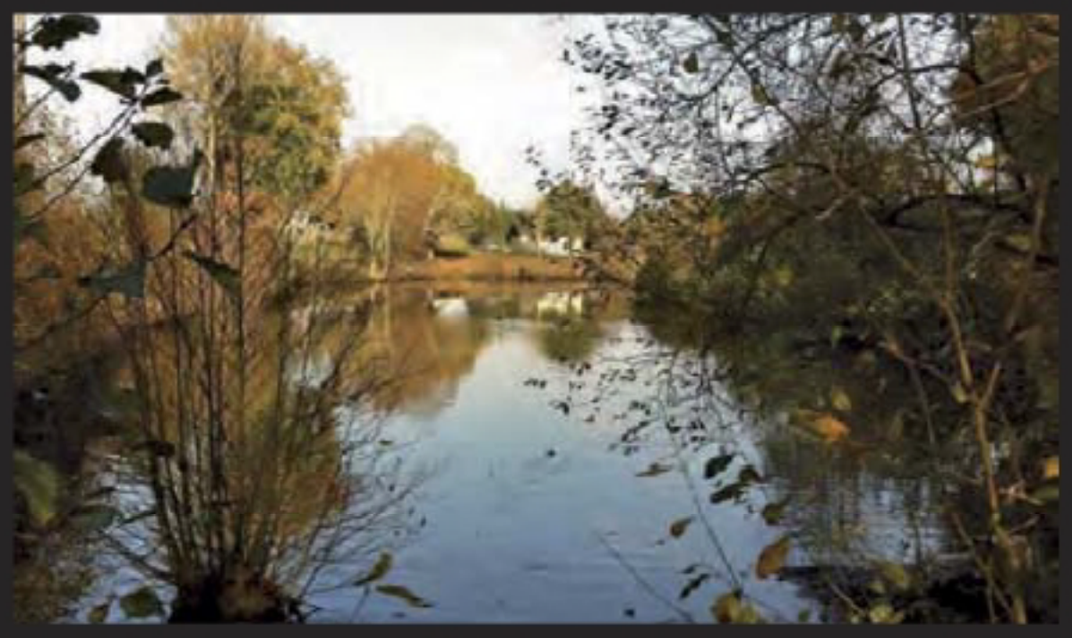
Immobilier.notaires®

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 95 000 annonces immobilières, tous types de biens et de ventes confondus

MARPIRE (Ille-et-Vilaine, 35) - Étang. Plan d'eau sur un terrain d'1ha07 en lisière de bois, comprenant un bassin de 400 m² environ à usage de réserve et un plan d'eau de 5 000 m². Berges entretenues (possibilité de contourner en véhicule). Profondeur de 0 à 1,90 m. Vanne de vidange et pêcherie. Cabanon en bois.
■ **Prix : 45 570 €** (EN* inclus)

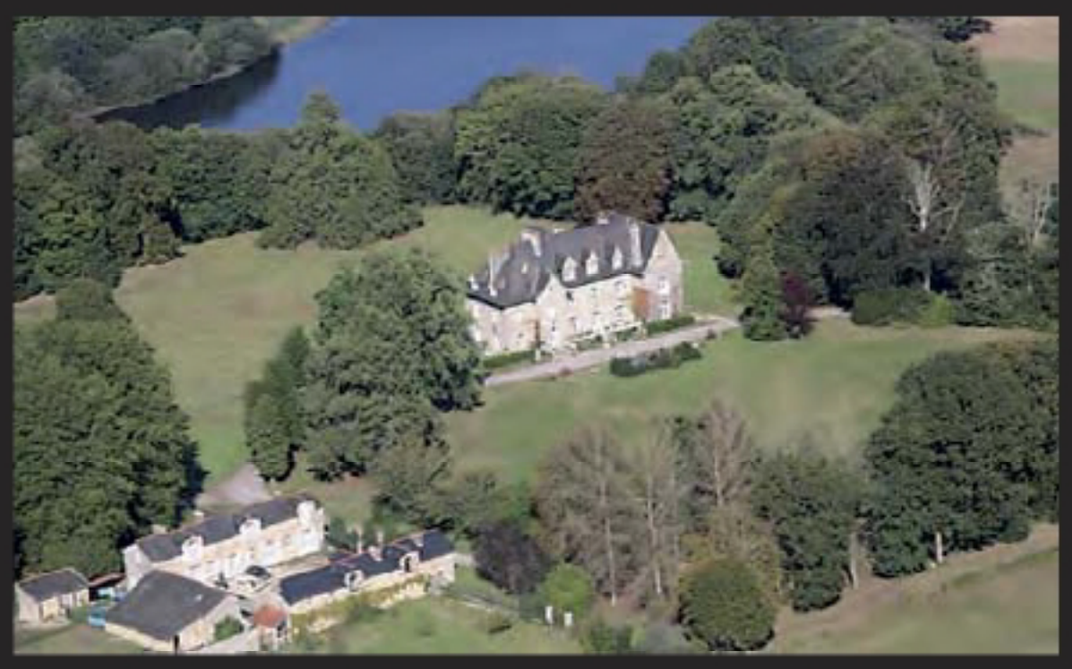
ILE-AUX-MOINES (Morbihan, 56) - Grande propriété sur parc, vue sur mer. RDC : hall, grand séjour, salon, salle à manger donnant sur terrasses et jardin, cuisine, hall d'escalier, 3 chambres. Étage : grand palier/mezzanine, 4 chambres, bureau. Caves, chaufferie. Classe énergie : D
■ **Prix : 2 040 569 €** (EN* inclus)

FAY-DE-BRETAGNE (Loire-Atlantique, 44) - Étangs privés sur terrain d'une surface d'environ 28 081 m². Trois étangs, un bâtiment et dépendances à rénover. Terrain clos et arboré (arbres fruitiers). Au calme. Étangs d'une surface totale de 7 000 m² créés par un professionnel, avec poissons (sandres, brochets…), vidangeable. Fosse septique. Pas d'électricité.
■ **Valeur de Présentation : 39 562 €** (EN* inclus)
■ **Première offre possible : 31 450 €**
■ **Début des offres :** 25 septembre 2013 à 18 h 15
■ **Fin des offres :** 27 septembre 2013 à 18 h 15



HOUSSAY (Mayenne, 53) - Terrain d'agrément comprenant deux étangs d'une surface d'environ 6 000 m² chacun, un chalet édifié en parpaings et ossature bois, eau sur puits, électricité. Prairie. Le tout sur un terrain de 4 ha 37a 21 ca.
■ **Prix : 104 357,48 €** (EN* inclus)
■ **Vente :** le 25 juin 2013 à 14 h 30 à la chambre des notaires du Rhône

SAINT-JACUT-DE-LA-MER (Côtes d'Armor, 22) - Belle maison donnant sur la mer. Douze chambres, salles d'eau privatives, sous-sol complet avec garages, beaux volumes. Terrasse donnant sur la plage et jardin arboré de 3800 m². Surface habitable : 500 m² environ. Classe énergie : F
■ **Prix : 1 957 940 €** (EN* inclus)



PLOREC-SUR-ARGUENON (Côtes d'Armor, 22) - Vallée de l'Arguenon (22), au sud de Plancoët. Propriété d'exception des années 1930, en excellent état, 750 m², orientée sud. 6 chambres et 3 salles de bains, 5 chambres d'hôtes et 5 salles de bains ; belles pièces de réception, 27 hectares de bois, parcs et jardins jouxtant le lac. Dépendances aménagées. Classe énergie : D
■ **Prix : 2 310 000 €** (EN* inclus)

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Notaires de France

BERRIC (Morbihan, 56) - Propriété composée d'un moulin à eau sur un parc avec étang. Bâtiment en pierres et ardoises offrant cuisine et séjour avec cheminée. En étage, 4 chambres dont 3 avec salle d'eau privative, salle de bains et W.C. Moulin offrant une grande salle, une laverie, un W.C. Au 1er étage, séjour avec cheminée et bureau. Au second, 2 chambres avec salle d'eau privative et W.C. Bâtiment de 35 m² comprenant deux chambres, une salle d'eau et un W.C. Garage, deux dépendances, chaufferie. Piscine. Classe énergie : C

■ **Prix : 1 494 722 €** (EN* inclus)

PERROS-GUIRREC (Côtes d'Armor, 22) - Maison orientée sud/sud-est, 4 chambres, cheminée, véranda, grand garage, chauffage au gaz de ville, terrain clos de 892 m². Classe énergie : D

■ **Prix : 536 915 €** (EN* inclus)

LE TOUQUET PARIS PLAGE (Pas-de-Calais, 62)
Appartement type T3 situé en front de mer, à deux pas de la rue St Jean. 59 m² avec balcon et vue sur la mer. Séjour lumineux de 22 m², cuisine, salle de bains, W.C., deux chambres. Une cave. Au 5e et dernier étage avec ascenseur. Classe énergie : G

■ **Prix : 444 224 €** (EN* inclus)

BALARUC-LE-VIEUX (Hérault, 34) - Villa de 135 m² sur un terrain de 650 m² en impasse, avec vue sur l'étang de Thau, très calme. Maison entièrement rénovée en 2010. Grand séjour (climatisé), bureau, buanderie, cuisine équipée, W.C., garage. À l'étage 3 chambres (dont une climatisée), salle de bains (douche italienne et baignoire balnéo). Piscine carrelée 10x5 m, forage, pool house avec barbecue ; grande terrasse. Classe énergie : C

■ **Prix : 589 000 €** (EN* inclus)

SAINT-PABU (Finistère, 29) - Accès direct à la plage, vue sur le large et l'Aber Benoît. Belle propriété de caractère de type F5, séjour salon, véranda panoramique, 3/4 chambres, jardin de 3 000 m² environ. Classe énergie : en cours.

■ **Prix : 495 719 €** (EN* inclus)

LES ANNONCES DES NOTAIRES SUR SMARTPHONE ET TABLETTE

Le site Immobilier. notaires se décline désormais sur smartphone (iPhone ou Androïd) et tablette. Accédez via votre mobile à toutes les annonces immobilières des notaires et programmez vos alertes pour être informé en temps réel Vous pouvez également calculer les frais d'achat et trouver un expert labellisé Notexpert pour vos évaluations immobilières.

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

Ces biens sont de redoutables armes contre le cancer

Bijoux

Voiture

Œuvres d'art

Mobilier

Art et design

Testament

Monnaie et or

Assurance-vie

Pavillon

Montres

Tous ces biens ont été transmis par des particuliers à la Ligue contre le cancer. Ils ont contribué à faire reculer la maladie.

Donations – Legs – Assurances vie :
Vous aussi, luttez contre la maladie : transmettez votre patrimoine à la Ligue.

Pour plus d'informations, contactez le service legs et donations de la Ligue au 01 53 55 24 04 ou le Comité de votre département.
Toutes les coordonnées sur www.ligue-cancer.net

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités
pour la vie